

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta Avv. Maria Rachele Stignani con studio in Pistoia, via Cavour n. 6, c.f.: STGMRC70A55G713F, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Pistoia con provvedimento in data 19 novembre 2022 e con provvedimento del 29 gennaio 2026, in ordine alla procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 109/2014 e 192/2014 a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2026 alle ore 16,00** presso il proprio studio in Pistoia, via Cavour n. 6 procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi

vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

L'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il termine di versamento del saldo prezzo, inoltrandola al Professionista Delegato oppure al Custode.

Nelle ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 (sessanta) gg. dal decreto di trasferimento nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA IN LOTTO UNICO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO (formato da beni 1-2-3 e 5).

PIENA PROPRIETÀ DI:

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricato di vecchia costruzione e di origine rurale situato in Comune di Pescia (PT), località Alberghi, via Sferrato nc. 18, comprendente:

* unità immobiliare destinata ad abitazione articolata su due piani fuori terra, oltre soffitte al piano secondo "sottotetto", internamente composta da:

- ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio sottoscala, oltre due cantine aventi accesso esclusivamente dall'esterno, al piano terreno;
- due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano primo;
- tre locali soffitta al piano secondo "sottotetto".

I piani terreno e primo sono collegati attraverso scala interna in muratura, mentre il piano secondo è accessibile attraverso scaletta in legno.

* unità immobiliare ad uso magazzino/deposito situata sul lato nord, articolata su un solo piano fuori terra, con ricavato all'interno un piccolo servizio igienico.

Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune circostante che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricato agricolo di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) loc. Alberghi via Sferrato nc. 28 articolato su due piani fuori terra e composto da:

- locale deposito, ufficio e locale motori al piano terreno;
- locale deposito al piano primo "sottotetto", accessibile attraverso botola e scala a pioli, avente solaio di copertura a falde inclinate del tipo "a capanna".

Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato ed in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 2511 situato a sud-est rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre per la lavorazione dei fiori, sia di tipo permanente (con strutture in acciaio e vetri) che di tipo stagionale (con strutture in acciaio e teli in nylon), queste ultime in stato di abbandono.

L'accesso all'appezzamento di terreno e quindi alle serre può avvenire sia direttamente dalla via Sferrato che attraverso la corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 subalterno 3 – BCNC.

Si richiama il disciplinare n. 7591 di repertorio recante la data del 22/7/1965, redatto dall'ufficio del Genio Civile di Pistoia, contenente gli obblighi e le condizioni cui doveva essere sottoposta la Concessione in Sanatoria della derivazione d'acqua sotterranea in località Castellare del Comune di Pescia, allo scopo di irrigare il terreno distinto sul foglio di mappa n. 96 dal mappale n. 247 (oggi mappale n. 1145).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI"
VIA SFERRATO**

Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 745, situato a nord-ovest rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre di tipo stagionale per la lavorazione dei fiori, in stato di abbandono.

L'accesso all'appezzamento di terreno avviene dalla Via Sferrato attraverso la corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale 231 subalterno 3 - BCNC.

Situazione catastale:

Bene 1: rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in Foglio di mappa 96, particella 231 subalterno 4, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 32, superficie catastale totale mq. 37, rendita catastale Euro 87,59 e particella 231 subalterno 5, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 12,5, superficie catastale totale mq. 283, totale escluse aree scoperte mq. 283, rendita catastale Euro 774,69, derivate da Catasto Terreni foglio di mappa 96, particella 231 sub 1 e sub 2 fabbricato rurale.

Bene 2: rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in foglio di mappa 96, particella 231 subalterno 6, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 87, superficie catastale

mq. 94, rendita catastale Euro 202,19 derivata da Catasto Terreni foglio 96 particella 231 sub 1 e sub 2 fabbricato rurale.

Bene 3: rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pescia in foglio di mappa 96, particella 1145, qualità serra, classe U, superficie catastale mq. 2511, reddito dominicale Euro 327,99 e reddito agrario Euro 168,59, derivata da Catasto Terreni foglio di mappa 96, particella 247.

In perizia viene precisato che le serre di tipo permanente, adibite alla coltivazione e protezione delle piante, tenuto conto che le stesse sono realizzate con strutture in ferro zincato e chiuse perimetralmente e sulla copertura con vetri atti a sopportare pesi considerevoli, dotate di impianto di riscaldamento invernale e pavimentate con massetto in CLS, dovranno essere oggetto di inventariazione e di denuncia al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia ai sensi del D.M. 02/01/1998 n. 28.

Bene 5: rappresentato al Catasto Terreni in foglio di mappa 96, particella 1143, qualità orto viv. flo., classe 1, superficie catastale mq. 745, reddito dominicale Euro 97,31 e reddito agrario Euro 38,48, derivata da Catasto Terreni particella 846 derivata a sua volta dalla particella 230.

Beni comuni

Le unità immobiliari sopra descritte ai numeri 1 e 2, oltre alle unità immobiliari descritte come bene 4 nella perizia e non oggetto di vendita, hanno diritto alla corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 - BCNC, comune ai subalterni 4 - 5 - 6 - 7 - 8 del mappale 231.

Servitù

La corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 risulta gravata da servitù di passo e transito pedonale e con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

Situazione urbanistica

BENE 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla perizia risulta quale unica pratica edilizia presente negli archivi la Denuncia di Inizio

Attività prot. 21742 del 5/12/2000 (protocollo n. 5499 Servizi Tecnici e protocollo n. 211/b del 7/12/2000 U.O. Urbanistica) per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento degli intonaci esterni, nella rimozione del manto di copertura in tegole marsigliesi, nella posa in opera di guaina impermeabilizzante e del nuovo manto in tegole portoghesi.

Per entrambe le due pratiche edilizie sopra menzionate non sono state rintracciate le comunicazioni di inizio e fine lavori. Pertanto, in mancanza di precedenti edilizi presso l'archivio del Comune di Pescia, e trattandosi di fabbricato "ex rurale", non esistono neppure planimetrie catastali precedenti a quelle di accampionamento al Catasto Fabbricati (avvenuto soltanto in data 27/05/2004) attualmente in visura; ne consegue una concreta impossibilità a poter effettuare ogni e qualsiasi verifica in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica delle due unità immobiliari che costituiscono il fabbricato rurale.

Pertanto, lo stesso dovrà essere posto in vendita e quindi alienato senza alcuna garanzia in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica, con la sola precisazione che:

- la costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- risulta sprovvista del Permesso di Abitabilità/Agibilità;
- la destinazione d'uso catastale è quella di abitazione di tipo economico, mentre la destinazione d'uso edilizia ed urbanistica è ancora oggi quella di abitazione "rurale".

BENE 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla perizia risulta quanto segue:

- il fabbricato agricolo ha formato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in base alla Denuncia di Inizio Attività prot. 5078 del 01/03/2005 (n. 97/D/05), con comunicazione inizio lavori prot. 8129 del 05/04/2005 e fine lavori ed Attestazione di Conformità prot. n. 9012 del 14/04/2005;
- in data 13/07/2005 al n. 17441 di protocollo generale e 14/07/2005 al n. 192 di protocollo SUAP, è stata presentata l'Attestazione di Agibilità n. 509/2005.

Da un confronto tra il contenuto della documentazione acquisita presso il Comune di Pescia (PT) e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia (Catasto) con quanto

effettivamente riscontrato in loco, il CTU è del parere che il solo fabbricato agricolo di remota costruzione ad uso magazzino / deposito articolato su due piani fuori terra possa ritenersi regolare, essendo stato costruito in epoca remota, mentre gli ulteriori manufatti realizzati con materiali eterogenei in epoca più recente (ufficio e locale motori) debbano ritenersi realizzati abusivamente e come tali dovranno essere demoliti. Pertanto, dell'esistenza degli stessi non è stato tenuto conto in alcun modo in sede di determinazione del valore commerciale attuale del bene n. 2.

Per quanto concerne la corte circostante il fabbricato, contraddistinta dal mappale n. 231 sub. 3, comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono i beni n. 1 - 2 e 4 della perizia (con precisazione che il bene n. 4 non è oggetto di vendita esecutiva), è stata rintracciata dal CTU una sola pratica edilizia relativa alla Denuncia di Inizio Attività prot. 11029 del 26/05/1995 (prot. 2070 del 29/05/1995) relativa a lavori di riparazione del muretto di recinzione ed alla posa in opera di rete metallica in via Sferrato.

BENE 3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla perizia risulta quanto segue:

- in data 7/3/1990 è stata rilasciata dal Comune di Pescia la Concessione Edilizia n. 33 (protocollo generale n. 14742/89 P.E. n. 9143) per la ristrutturazione / sostituzione delle serre esistenti, previa stipula dell'atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi di Pescia in data 15/02/1990 rep. 51177 fascicolo n. 17280, registrato a Pescia il 22/2/1990 al n. 232 serie I° ed ivi trascritto in data 21/2/1990 al n. 715 di registro particolare;
- il fabbricato agricolo ha formato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in base alla Denuncia di Inizio Attività prot. 5078 del 01/03/2005 (n. 97/D/05), con comunicazione inizio lavori prot. 8129 del 05/04/2005 e fine lavori ed Attestazione di Conformità prot. n. 9012 del 14/04/2005.

In particolare, i lavori alle serre sono consistiti nel rifacimento della pavimentazione interna, sostituzione dei vetri, posa in opera di ombreggiante interno ed esterno, oltre al rifacimento dell'impianto elettrico.

- In data 13/07/2005 al n. 17441 di protocollo generale e 14/07/2005 al n. 192 di protocollo SUAP, è stata presentata l'Attestazione di Agibilità n. 509/2005.

- In data 13/12/2005 al n. 30145 di protocollo generale del Comune di Pescia è stata presentata una richiesta di Permesso di Costruire che ha dato origine alla Pratica Edilizia PC 83-2005 per la demolizione delle serre di tipo permanente e la realizzazione di numero sei case a schiera per complessive n. 16 unità immobiliari di civile abitazione. La pratica edilizia, dopo numerose integrazioni, ha ottenuto il diniego ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/1990 da parte del Comune di Pescia.

Da un confronto tra il contenuto della documentazione acquisita presso il Comune di Pescia (PT) con quanto effettivamente riscontrato in loco e risultante dall'elaborato grafico schematico il CTU ha rilevato che sussistono alcune difformità relative alle serre di tipo permanente, mentre quelle di tipo stagionale già installate ai sensi della L.R. n. 25/1997, dovranno essere completamente rimosse. Il costo per la regolarizzazione edilizia dei beni con una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014, per la regolarizzazione catastale e per lo smantellamento delle serre di tipo stagionale, pari a complessivi Euro 15.000,00 è stato portato in detrazione dal valore commerciale attuale del bene n. 3.

BENE 5

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla perizia risulta che le serre di tipo stagionale presenti nell'ambito dell'appezzamento di terreno dovranno essere completamente rimosse.

Il costo per lo smantellamento delle serre di tipo stagionale, pari a complessivi Euro 5.000,00 (cinquemila/00) è stato portato in detrazione dal valore commerciale attuale del bene 5.

Si precisa che i terreni di cui ai numeri 3 e 5 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Avv. Maria Rachele Stignani

Via Cavour n. 6

Pistoia tel. 0573 763137

“F.M. 96 Particella/e 1145 - 1143 - Z.T.O. DM3- Parti del Territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica -art. 26.9 NTA”, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 24/02/2026.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato senza titolo e il G.E. con provvedimento del 30/01/2026 ha disposto la sospensione dell'attuazione coattiva dell'ordine di liberazione sino all'aggiudicazione del compendio oggetto di vendita.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO (al netto dei presumibili oneri di regolarizzazione urbanistica e di demolizione di manufatti abusivi): **euro 165.000,00**

Offerta minima: euro 123.750,00 pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 3.000,00.

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

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11 novembre 2026 (antecedente a quello della udienza di

vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un file avente l'estensione “.zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file con 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” (v. Passo 6 del 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 successivo accesso.

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifica i poteri.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione, al momento della richiesta di detta documentazione da parte del Delegato).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, nonché del presentatore;
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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).

L'offerente dovrà versare, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato "TRIBUNALE DI PISTOIA ESEC. IMM.RE 109/2014" al seguente IBAN: IT13L0867313800000000917919 presso CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 109/2014 + 192/2014 R.G.E. lotto unico versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

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

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché **di scadenza**, che si indica nel giorno **18 novembre 2026, ore 12,00** quale termine ultimo per la **formulazione delle offerte in aumento.**

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e 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 la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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.

Al momento dell'aggiudicazione ovvero nei giorni immediatamente successivi mediante PEC, il professionista delegato inviterà la parte aggiudicataria a formulare, entro la data di versamento del saldo prezzo, l'eventuale istanza di liberazione del bene ad opera del custode giudiziario.

L'istanza sarà inoltrata al delegato oppure al custode giudiziario che la rimetterà al G.E. per l'adozione delle determinazioni del caso.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista Delegato l'autocertificazione (antiriciclaggio) contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 Dlgs 231/2007 secondo i moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it.

Sempre nello stesso termine e mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, 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).

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 e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, da stipularsi con Notaio di fiducia; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio prescelto e al professionista Delegato.

*** **

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente 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 computato ai sensi dell'art 2855 c.c.) previa necessaria interlocuzione con il professionista Delegato versando il restante 20% (oltre all'importo delle spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della 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, **Is.Ve.G. s.r.l. con sede in Prato, via Fratelli Giachetti, 35, tel. 0573-3571532 / 525, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), indirizzi mail pistoiaimmobiliari@isveg.it prenota.pt@isveg.it** ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Rachele Stignani, con studio in Pistoia via Cavour n. 6 tel. 0573-763137.

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 seguente recapito: 0586/20141.

Il recapito è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica unitamente alla relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate dal Tribunale di Pistoia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it), con precisazione che detto Regolamento è applicabile laddove non incompatibile con quanto contenuto nell'avviso di vendita;
- 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 per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea Spa, secondo le modalità stabilite in delega.

Avv. Maria Rachele Stignani

Via Cavour n. 6

Pistoia tel. 0573 763137

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, 2 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Rachele Stignani