

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

La sottoscritta Avv. Francesca Lucchesi, C.F. LCCFNC81C68G713P, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 15.05.2025 nel procedimento esecutivo n. **146/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **17 settembre 2025 alle ore 10:00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato

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

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

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

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

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

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

### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà su *Bene n. 1*, appartamento ubicato a Pistoia (PT), via Baco 10: porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione facente parte di un più ampio complesso residenziale di tipo isolato posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Cantagrillo, con accesso dalla Via Baco all'altezza del civico 10, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione elevata su tre piani fuori terra e composta da ingresso, cucina-soggiorno, vano ad uso lavanderia e vano tecnico a piano terra; disimpegno, camera e bagno al piano ammezzato tra il piano terra e piano primo; camera, bagno e disimpegno al piano primo; terrazza al piano ammezzato tra il piano primo ed il piano secondo; oltre a due locali ad uso soffitta e disimpegno al piano secondo sottotetto.

Il fabbricato, sia pur di vetusta costruzione, si presenta con finiture di buona qualità, nel suo insieme con strutture portanti verticali costituite da muratura di tipo ordinario in massima parte in pietrame e mattoni finito su entrambe le parti in vista con intonaci a civile di tipo tradizionale a malta di calce,

mentre i solai intermedi sono costituiti da struttura principale e secondaria in ferro e laterizio finiti ad intonaco civile sulle parti in vista, con il tetto in struttura lignea e mezzane e/o pannelle in laterizio e manto in embrici e coppi del tipo Toscano.

Dette strutture si presentano in normali condizioni sia statiche che di manutenzione con infissi esterni in legname lamellare di buona qualità con vetri camera e guarnizioni, dotati di persiane esterne del tipo alla Fiorentina, e porte interne anch'esse in legname, del tipo listellare.

Le pavimentazioni interne sono state realizzate con l'impiego di gres porcellanato compreso la cucina ed i servizi igienici, quest'ultimi dotati di vaso lavabo, wc, bidet, doccia e vasca.

L'impianto elettrico è del tipo incassato ovvero sottotraccia, con riscaldamento a radiatori in ghisa alimentati da caldaia indipendente, tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione.

L'area di sedime sulla quale sorge il fabbricato è ubicata in zona periferica di bassa collina, zona questa che vede la presenza unicamente di fabbricati residenziali di vetusta costruzione con la presenza di sporadiche aziende agricole con terreni annessi coltivati a coltura tradizionale ormai consolidate. L'area è accessibile direttamente dalla Via Baco, che collega l'attigua frazione di Cantagrillo del Comune di Serravalle Pistoiese, dalla quale dista circa 1 Km.

Nell'area de quo non sono presenti mezzi pubblici di trasporto, acquedotto e fognatura e beni di prima necessità. Questi ultimi però sono facilmente reperibili nella frazione di Cantagrillo ove essi sono tutti presenti e facilmente raggiungibili.

La zona si presenta con caratteristiche ambientali morfologiche e di visibilità non trascurabili; il fabbricato sia pur isolato, non è unico, ma fa parte di un più ampio corpo di fabbrica.

Gli scarichi delle acque reflue sono immessi in fossa campestre attraverso un trattamento primario.

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

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Trattandosi di porzione di fabbricato facente parte di un più ampio complesso residenziale è compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

Si precisa che il **Lotto n. 1 è assistito da servitù prediale attiva, di passaggio pedonale e carrabile nonché di sosta**, quale consacrata nell'atto di provenienza a carico dell'area urbana distinta al CF del Comune di Serravalle Pistoiese al foglio 34, mappale 257 sub. 14 già di proprietà dei danti causa della parte eseguita.

Si precisa, inoltre, che il Lotto 1 **non comprende il resede esterno e il posto auto con diritto alla corte comune (BCNC sub.26), rappresentati in foglio di mappa 34 mappale 257 sub. 25 e sub. 28**, in quanto area non assoggettata a ipoteca, prima, nè a pignoramento, dopo, e comunque acquistata dalla terza esecutata dopo la concessione della ipoteca in favore di terzi.

#### **Estremi catastali.**

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in **Foglio 34, part. 257 sub 7**; cat. A/3, classe 5, consistenza: vani 7,5, superficie catastale totale: mq 162, totale escluse aree scoperte: 155 mq., rendita Euro 697,22, piano T -1-2.

#### **Situazione urbanistica e catastale.**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La zona ove si trova il fabbricato ricade secondo la Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 in zona E4 Collina arborata, il fabbricato è di interesse tipologico A4\_140; mentre secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia) in Territorio Rurale art. 31 zona E2 Sistema della Collina Arborata e secondo la disciplina del patrimonio esistente in edificio oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente art 28 e in fascia di rispetto stradale art 49.

#### **Regolarità edilizia.**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In relazione ai disposti dell'art. 40 secondo comma della Legge 28.02.1985 n. 47 sostituita dal D.P.R. 380/2001 in tema di legittimità delle costruzioni e loro modifiche ed integrazioni dopo accertamenti eseguiti presso l'ufficio edilizia Privata del Comune di Serravalle P.se è stato rilevato quanto segue.

Trattasi di fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967, e successivamente a tale data oggetto di opere di risanamento e ristrutturazione in forza dei seguenti titoli:

per la ristrutturazione dell'immobile è stata presentata al Comune di Serravalle P.se denuncia di inizio attività n. 137/00 in data 19.04.2000.

Per l'installazione di deposito GPL è stata presentata denuncia di inizio attività n. 293/00 in data 08.08.2000.

Per la realizzazione di un vano tecnico e per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria è stata presentata denuncia di inizio attività n. 396/05 in data 12.11.2005 con successivo stato finale dei lavori e attestazione di conformità in data 21.11.2006.

Per la ristrutturazione e frazionamento dell'edificio è stata presentata denuncia di inizio attività n. 9/07 in data 13.01.2007, con successivo stato finale dei lavori e attestazione di conformità in data 17.05.2007 protocollo 9232.

Per l'installazione di deposito GPL è stata presentata denuncia di inizio attività n. 247/07 del 2007.

E' stata presentata attestazione di abitabilità al Comune di Serravalle P.se in data 05.06.2007 protocollo 10560.

Per quanto attiene ai vincoli artistici, storici, alberghieri, si veda quanto riportato nella normativa urbanistica. Si precisa, inoltre, che, come indicato dal CTU nella nota chiarificativa del 28.4.2025, non si tratta di vincolo di cui al D.lgs. 42/2024, bensì di fabbricati o complessi edilizi e relative pertinenze, classificate ai sensi dell'ex art. 5 della L.R. 59/80 posti nella campagna o nei centri abitati, sulla base delle caratteristiche architettoniche ed urbanistiche, al grado della testimonianza storica, al valore culturale espressivo ed ambientale ed alla tipologia, che si trova identificato nella scheda n. 140 allegata al PS. Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, art. 45 NTA, questi fabbricati o gruppi di edifici, caratterizzano il paesaggio rurale, quale testimonianza di una architettura storica a volte considerata "povera", ma comunque non meno importante. Sono ammessi interventi di recupero funzionale ed architettonico, che tendano a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendo la distribuzione, le forme ed i materiali, e adottando tecniche e modalità esecutive compatibili con le caratteristiche storico-ambientali delle costruzioni, sia esternamente che internamente.

Le categorie di intervento sono indicate nelle schede-fabbricato e sono da intendersi riferite sia al fabbricato che alle pertinenze relative (resedi, corti, aie etc.); per il fabbricato in esame Rif. Scheda Fabbricato P.S. 223, Riferimento fabbricato R.U. 140 il Tipo d'intervento massimo consentito è D1-  
*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima autorizzazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le

normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Vincoli o oneri condominiali:** Non risultano vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità del LOTTO 1: occupato dagli esecutati;**

**Prezzo base del LOTTO 1: € 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00),**

**Offerta minima: € 161.250,00 (euro centosessantunomiladuecentocinquanta/00), pari al 75%**  
del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 4.300,00 (euro quattromilatrecento/00).**

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

\*\*\* \*\*

## LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su *Bene n. 2*, Magazzino ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Cesare Guasti 16: porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Cantagrillo, con accesso da via Cesare Guasti, all'altezza del civico 16, e più esattamente l'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra di un più ampio complesso immobiliare ad uso promiscuo e composta da ampio locale ad uso deposito artigianale separato al suo interno da una parete in cartongesso e corredato da bagno ed antibagno con annesso resede esclusivo.

Il fabbricato realizzato nel suo complesso nell'anno 1990 si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione con finiture di media qualità, con struttura portante costituita da un classico telaio in conglomerato cementizio armato e tamponata da muratura di tipo ordinario, finito su entrambe le parti in vista con intonaci di tipo premiscelato, mentre i solai di piano e la copertura risultano essere stati realizzati in travetti e pignatte del tipo bausta, anch'essi finiti nelle parti in vista con intonaco a civile.

Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato, mentre quelli interni in PVC. Per le pavimentazioni interne sono state impiegate piastrelle in monocottura.

I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in monocottura chiara e dotati di lavabo, doccia e vaso di media qualità. L'impianto elettrico, igienico sanitario e termico sono del tipo incassato ovvero sottotraccia, ed appaiono apparentemente funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza all'epoca della loro realizzazione.

Gli scarichi delle acque reflue sono immessi nella pubblica fognatura, attraverso trattamento primario.

La zona di impianto ove sorge il fabbricato è collocata in zona mista residenza lavoro, all'interno del centro della frazione Cantagrillo, con la presenza di abitazioni di tipo civile e piccole aziende artigiane.

L'area è coperta da tutte le utenze pubbliche quali acqua, gas, illuminazione, fognature e dai mezzi pubblici di trasporto, unitamente ad un attiguo supermercato, alla presenza della filiale di una Banca, scuole, palestre e circoli ricreativi.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed è compresa la corrispondente quota di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

**Il bene viene posto in vendita con i diritti sul b.c.n.c. di cui al foglio 37, p.lla 95 sub 1**, quale rettificata dall'ing. Paolieri. Al riguardo si precisa che l'Esperto Stimatore è stato incaricato di provvedere alla rettifica della corte descritta alla pag. 18 della perizia, quale bene comune al Lotto n. 2 (corte che risultava censita come b.c.n.c al sub 17 piuttosto che al corretto sub. 19) affinché risultasse regolarmente censita come b.c.n.c. al subalterno 19; l'Esperto stimatore ha provveduto alla rettifica della corte: con pratica presentata in data 17.4.2025 pratica prot.llo PT0026118 REG. UFF. 0030098. 17-04-2025U, è stato provveduto alla presentazione presso l'agenzia delle Entrate di Pistoia sezione territorio del Comune di Serravalle Pistoiese, di nuovo elaborato planimetrico e dimostrazione subalterni.

#### **Estremi catastali.**

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in **Foglio 37 particella 95 sub 19**, Cat. C/2, classe 3, consistenza mq 103, superficie catastale mq 137, rendita euro 223,43, piano T.

#### **Situazione urbanistica e catastale.**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto risulta non riportata una tramezzatura interna.

Il costo dell'aggiornamento della planimetria catastale, compreso di oneri professionali, è stato stimato in euro 500,00, a carico dell'aggiudicatario.

L'area di sedime dove è stato edificato l'immobile in esame è stata classificata nella Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° n. 18 del 04/05/2016 in zona B2 Residenziali Intensive di saturazione. Mentre secondo il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui

alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni”, pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3 del 17/01/2024 ed in attesa dell’esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente “Piano Operativo Comunale. Presa d’atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione” (regime di salvaguardia) in aree edificate prevalente destinazione residenziale B (art. 41.2) B1-Tessuto consolidato (art. 41.2.2).

### **Regolarità edilizia.**

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. L’immobile risulta agibile.

In relazione ai disposti dell’art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 sostituita dal D.P.R. 380/2001 in tema di legittimità delle costruzioni e loro modifiche ed integrazioni dopo accertamenti eseguiti presso l’ufficio edilizia Privata del Comune di Serravalle Pistoiese è emerso quanto segue: trattasi di fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n. 1/89 del 24.02.1990 e successiva variante in corso d’opera n. 690/91 del 13.07.1992 rilasciata dal Comune di Serravalle Pistoiese.

Per modifiche interne è stata presentata denuncia di inizio attività in data 18.05.1999 protocollo 8880, di cui alla P.E. 203/99.

E’ stata presentata domanda di agibilità al Comune di Serravalle Pistoiese in data 21.10.1992 protocollo 13905.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE.

All’interno dell’unità immobiliare, è emersa la presenza di una parete in cartongesso che divide il locale in esame in due porzioni collegate da una porta interna, il tutto realizzato senza legittimo titolo.

La parete può essere sanata con estrema facilità sia dal punto di vista edilizio che per una sua eventuale rimozione. Sono stati stimati i seguenti costi:

- in ipotesi di redazione di CILA per demolizione di opere abusive, euro 2.200,00 per spese tecniche, diritti comunali ed opere di demolizione;
- in ipotesi di CILA tardiva a sanatoria, euro 2.500,00 per spese tecniche, sanzioni e diritti comunali (oltre al costo di circa euro 500,00 per aggiornamento della planimetria catastale).

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

**Vincoli od oneri condominiali:** sono presenti vincoli od oneri condominiali a carico dell'acquirente.

*Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 356,48;

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 316,71.

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta a credito dell'importo di €411,18 alla data del 30.06.2024, che andrà a coprire l'anno 2025. Si precisa che nella riunione del 13.01.2025 è stata incaricata una ditta per intervento di ripristino cemento armato e gronda.

**Disponibilità del LOTTO 2:** il Lotto n.2 risulta nella disponibilità dell'esecutato e in parte occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura (comodato gratuito a tempo indeterminato, non registrato): il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile pignorato, meglio descritto nella perizia estimativa in atti come Lotto n.2, dalle persone e dalle cose che lo occupano, a cura del custode giudiziario.

**Prezzo base del LOTTO 2: € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00),**

**Offerta minima: € 55.500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).**

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

\*\*\* \*\*

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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16 settembre 2025, 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) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa,

trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](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) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

**N.B.:**

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"Tribunale di Pistoia Esec. Imm.re 146/2024"** aperto presso Chianti Banca, Filiale di Pistoia Centro, Largo Treviso 3, al seguente **IBAN IT05V086731380000000924797**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 146/2024 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 17/09/2025 al 22/09/2025, con termine alle ore 12:00.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

**Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.** Se il prezzo al fine ricavato

dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 146/2024 R.E."; 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, Is.Ve.G. s.r.l., con sede in Firenze, Borgo Albizi 26 (codice fiscale del legale rappresentante: DBRPTR69R27D612H), tel. 0573-308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) e indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della Professionista Delegata, Avv. Francesca Lucchesi, in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4 (Tel.: 0573.27056; cell. 349.4659373).

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 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;

- per il Lotto n. 1, 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.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 3 giugno 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesca Lucchesi