

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

Il sottoscritto **Avv. Giulia Cresci** (Pec giulia.cresci@pec.avvocatipistoia.it), 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., nel procedimento esecutivo **Rge n. 184/2025**, custode incaricato l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573.3571532, 0573.3571525, 0573.308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it), indirizzo mail: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) e [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it) a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **16 DICEMBRE 2026 alle ore 14,30**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, Piano Terra 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**

#### **APPARTAMENTO IN MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 62, PIANO 2**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su una **unità immobiliare ad uso abitativo**, ma attualmente utilizzata come ufficio, ubicata a Montecatini Terme (PT), Via Mazzini n. 62, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme: **Foglio di mappa 18, particella 243 sub. 7**, cat. A2, piano secondo, classe 2, consistenza vani 9,5, sup. catastale 177,00 mq, rendita Euro 1447,37.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate alcune modeste difformità consistenti tra le altre in: 1) eliminazione del tramezzo tra cucina e pranzo, 2) modifica della posizione del tramezzo tra bagno e ripostiglio. Si rimanda alla perizia per ulteriori informazioni.

**Parti Comuni:** L'unità ha diritto alle parti comuni. Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità.

**Servitù, censo, livello, usi civici:** Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

**Normativa urbanistica:** Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20.06.2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della Regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata

P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

**Regolarità Edilizia:** L'unità bene n.1 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie: 1) Licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968 per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente"; 2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25.08.1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968, 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21.02.1986, per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo; 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15.01.1990 per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario"; 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13.07.1991 per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15.01.1990, per ristrutturazione di edificio"; 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05.09.1994, relativo alla concessione edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991; 7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08.08.2001, per modifiche interne laboratorio piano terra; 8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27.08.2001, per prolungamento canna fumaria esistente; 9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22.10.2001, per installazione insegna luminosa; 10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25.06.2002, per installazione macchinario trattamento aria; 11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08.07.2002, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo; 12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25.03.2003, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo; 13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28.03.2003, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo; 14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29.05.2003 per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo. Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, con n. di prot. 41655 del 10.12.2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08.02.2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta di sanatoria.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Si rimanda alla perizia per ulteriori dettagli.

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.

**Stato conservativo:** Al momento del sopralluogo si trovava in discreto stato di conservazione.

**Disponibilità del bene:** Il bene risulta occupato. È stato emesso un ordine di liberazione in data 21.07.2026. In data 12.08.2026 è stato poi differita l'attuazione coattiva dell'ordinanza di liberazione summenzionata a seguito richiesta di autorizzazione alla prosecuzione della occupazione da parte del terzo, occupazione concessa fino al mese di novembre 2026 fermo restando l'obbligo per il conduttore, per quanto qui rileva, di occuparsi diligentemente della ordinaria manutenzione del bene.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile. Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

**Regime impositivo:** La cessione appare riconducibile al regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla normativa vigente per i trasferimenti esenti da IVA.

**Prezzo base: € 173.360,00 (Euro centosettantatremilatrecentosessanta//00)**

**Offerta minima: € 130.020,00 (Euro centotrentamilaeventi//00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: almeno pari (e mai inferiore) al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (tremila//00)**

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

## **LOTTO 2**

### **UFFICIO IN MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 62, PIANO 1**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su una **unità immobiliare ad uso a ufficio**, ubicata a Montecatini Terme (PT), Via Mazzini n. 62, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità, che occupa la porzione sud del piano primo e si affaccia su via Mazzini, comprende anche la soffitta costituita da unico grande vano al piano terzo e sottotetto, attualmente privo di finiture, con accesso dal vano scale.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme: **Foglio di mappa 18, particella 243, sub. 11**, cat. A10, piano 1-3, classe 5, consistenza vani 4,5, sup. catastale 121,00 mq, rendita Euro 1998,69.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate alcune modeste difformità consistenti in: 1) diversa posizione della porta di accesso al bagno, 2) modifica della posizione del tramezzo tra bagno e ripostiglio, 3) modifica della posizione del tramezzo tra disimpegno e corridoio della confinante unità ad uso ufficio costituente il bene n. 3. Si rimanda alla perizia per ulteriori informazioni.

**Parti Comuni:** L'unità ha diritto sulle parti comuni quali il vano scala, la corte prospiciente via Mazzini, l'ingresso a comune al piano primo con la sola unità ad uso ufficio allo stesso piano particella 243 sub 10.

**Servitù, censo, livello, usi civici:** Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

**Normativa urbanistica:** Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20.06.2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della Regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in

zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

**Regolarità Edilizia:** L'unità fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie: 1) Licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968 rilasciata per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente"; 2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25.08.1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968; 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21.02.1986, per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo; 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15.01.1990 rilasciata per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario"; 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13.07.1991 rilasciata per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15.01.1990, per ristrutturazione di edificio"; 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05.09.1994, relativo alla concessione edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991; 7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08.08.2001, per modifiche interne laboratorio piano terra; 8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27.08.2001, per prolungamento canna fumaria esistente; 9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22.10.2001, per installazione insegna luminosa; 10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25.06.2002, per installazione macchinario trattamento aria; 11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08.07.2002, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo; 12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25.03.2003, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo; 13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28.03.2003, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo; 14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29.05.2003, per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo. Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, presentata con n. di prot. 41655 del 10.12.2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08.02.2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta di sanatoria. Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Si rimanda alla perizia per ulteriori dettagli.

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.

**Stato conservativo:** Al momento del sopralluogo si trovava in discreto stato di conservazione.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile. Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

**Regime impositivo.** La cessione appare soggetta alla disciplina prevista dall'art. 10, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972, che prevede il regime di esenzione IVA salvo esercizio dell'opzione per

l'imponibilità da effettuarsi in sede di trasferimento, con le conseguenti ricadute sulle imposte indirette.

**Prezzo base: € 87.800,00 (Euro ottantasettemilaottocento//00)**

**Offerta minima: € 65.850,00 (Euro sessantacinquemilaottocentocinquanta//00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: almeno pari (e mai inferiore) al 10% del prezzo offerto.**

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

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

### **LOTTO 3**

#### **UFFICIO IN MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MAZZINI, 62, PIANO 1**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su una unità immobiliare ad uso a ufficio, ubicata a Montecatini Terme (PT), Via Mazzini n. 62, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile e da ingresso comune con l'altra unità ad uso ufficio allo stesso piano (bene n. 2). L'unità occupa la porzione nord del piano primo e si affaccia sul retro dello stabile.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme: **Foglio di mappa 18, particella 243, sub. 10**, cat. A10, piano 1, classe 5, consistenza vani 4,5, sup. catastale 87,00 mq, rendita Euro 1998,69.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate alcune modeste difformità consistenti in: 1) porta di accesso al bagno dell'adiacente ufficio (bene n. 2), 2) realizzazione di piccolo ripostiglio con accesso dal terrazzo, mediante l'avvenuta demolizione della più ampia serra, 3) modifica della posizione del tramezzo tra disimpegno e corridoio della confinante unità ad uso ufficio costituente il bene n. 2, 4) differente posizionamento del muretto con sovrastante inferriata metallica che divide il terrazzo compreso nel bene n. 3 e l'adiacente lastrico solare compreso nel laboratorio (bene n. 4). Si rimanda alla perizia per approfondimenti.

**Parti Comuni:** L'unità ha diritto sulle parti comuni quali il vano scala, la corte prospiciente via Mazzini, l'ingresso a comune al piano primo con la sola unità ad uso ufficio allo stesso piano particella 243 sub 11.

**Servitù, censo, livello, usi civici:** Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine, di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

**Normativa urbanistica:** Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

**Regolarità Edilizia:** L'unità bene n.3 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

1) Licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968 rilasciata per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente";  
2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25.08.1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968; 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21.02.1986, per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo; 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15.01.1990 rilasciata per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario"; 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13.07.1991 rilasciata per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15.01.1990, per ristrutturazione di edificio"; 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05.09.1994, relativo alla concessione edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991; 7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08.08.2001, per modifiche interne laboratorio piano terra; 8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27.08.2001, per prolungamento canna fumaria esistente; 9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22.10.2001, per installazione insegna luminosa; 10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25.06.2002, per installazione macchinario trattamento aria; 11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08.07.2002, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo; 12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25.03.2003, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo; 13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28.03.2003, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo; 14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29.05.2003, per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo. Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, presentata con n. di prot. 41655 del 10.12.2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08.02.2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta

di sanatoria. Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Si rimanda alla perizia per ulteriori dettagli.

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.

**Stato conservativo:** Al momento del sopralluogo si trovava in discreto stato di conservazione.

**Disponibilità del bene:** L'immobile è libero.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile. Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

**Regime impositivo:** La cessione appare soggetta alla disciplina prevista dall'art. 10, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972, che prevede il regime di esenzione IVA salvo esercizio dell'opzione per

l'imponibilità da effettuarsi in sede di trasferimento, con le conseguenti ricadute sulle imposte indirette.

**Prezzo base: € 68.000,00 (Euro sessantottomila//00)**

**Offerta minima: € 51.000,00 (Euro cinquantunmila//00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: almeno pari (e mai inferiore) al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille//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 4**

##### **LABORATORIO ARTIGIANALE IN MONTECATINI-TERME (PT)**

**VIA MAZZINI, 60-64-66, PIANO S1-T-1-2**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su una **unità immobiliare uso laboratorio artigianale**, con **porzioni a magazzino, vendita, ufficio**, ubicata a Montecatini Terme (PT), Via Mazzini n. 60-64-66, sviluppata al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso autonomo da Via Mazzini e dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme: **Foglio di mappa 18, particella 243 sub. 8**, cat. C3, piano S1 - T - 1- 2, classe 4, consistenza 785, sup. catastale 895 mq, rendita Euro 5027,19.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate alcune modeste difformità consistenti in: 1) spostamento parete interna vetrata tra vendita e laboratorio, al piano terra, 2) lievi difformità dimensionali dei locali e delle altezze interne, al piano terra, 3) diverso posizionamento di alcune partizioni interne al piano interrato, 4) lievi difformità dimensionali dei locali e delle altezze interne, al piano interrato, 5) lievi difformità dimensionali dei locali e delle altezze interne, al piano piano primo, 6) diversa consistenza del terrazzo piano secondo, 7) diversa partizione interna e nuova apertura nel vano tecnico al piano secondo. Si rimanda alla perizia per maggiori dettagli.

**Parti Comuni:** L'unità ha diritto alle parti comuni. Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità. **Servitù, censo, livello, usi civici:** Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine, di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

**Normativa urbanistica:** Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20.06.2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

**Regolarità Edilizia:** L'unità bene n. 4 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie: 1) Licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968 rilasciata per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente"; 2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25.08.1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16.02.1968; 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21.02.1986, per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo; 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15.01.1990 rilasciata per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario"; 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13.07.1991 rilasciata per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15.01.1990, per ristrutturazione di edificio"; 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05.09.1994, relativo alla concessione edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991; 7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08.08.2001, per modifiche interne laboratorio piano terra; 8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27.08.2001, per prolungamento canna fumaria esistente; 9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22.10.2001, per installazione insegna luminosa; 10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25.06.2002, per installazione macchinario trattamento aria; 11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08.07.2002, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo; 12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25.03.2003, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo; 13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28.03.2003, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo; 14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29.05.2003, per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo. Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, presentata con n. di prot. 41655 del 10.12.2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08.02.2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta di sanatoria. Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Si rimanda alla perizia per ulteriori dettagli.

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.

**Stato conservativo:** Al momento del sopralluogo si trovava in discreto stato di conservazione.

**Disponibilità del bene:** L'immobile è occupato in forza di locazione opponibile alla procedura destinato a durare, in forza di proroga automatica alla prima scadenza, sino al 31.03.2028.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile. Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

**Regime impositivo:** La cessione appare soggetta alla disciplina prevista dall'art. 10, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972, che prevede il regime di esenzione IVA salvo esercizio dell'opzione per

l'imponibilità da effettuarsi in sede di trasferimento, con le conseguenti ricadute sulle imposte indirette.

**Prezzo base: € 521.700,00 (Euro cinquecentoventunmilasettecento//00)**

**Offerta minima: € 391.275,00 (Euro trecentonovantunmiladuecentosettantacinque//00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: almeno pari (e mai inferiore) al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (diecimila//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 5**

#### **NEGOZIO IN MONTECATINI-TERME (PT) - PIAZZA DEL POPOLO, 26, PIANO T**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su una **unità immobiliare ad uso a negozio**, ubicata in Montecatini Terme (PT), Piazza del Popolo n. 26, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme: **Foglio di mappa 18, particella 397, sub. 3**, cat. C1, piano T, classe 13, consistenza 50, sup. catastale 49 mq, rendita Euro 3176,21.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate alcune modeste difformità consistenti in: 1) realizzazione di nuova tramezzatura interna per vano retrovendita, 2) modeste variazioni dimensionali. Si rimanda alla perizia per maggiori dettagli.

**Parti Comuni:** Dall'atto di provenienza l'unità ha diritto sulle parti comuni che vengano testualmente descritte come "locale autoclave, androne e ingresso del vano scala di Via Garibaldi, cisterna per l'acqua potabile interrata sul fronte del fabbricato". Nel medesimo atto si riporta inoltre che l'impianto di adduzione dell'acqua potabile è centralizzato. Nelle visure catastali viene indicato quale bene comune non censibile il mappale 399 sub 4.

**Normativa urbanistica:** Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20.06.2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

**Regolarità Edilizia:** L'unità bene n. 5 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie: 1) Concessione edilizia n. 4220 del 12.05.1981 rilasciata per "ristrutturazione e ampliamento di immobile da destinarsi ad attività commerciali, direzionali e ad appartamenti per civile abitazione"; 2) Concessione edilizia n. 6180 del 04.09.1986 rilasciata per "variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 4220 del 12.05.1981 relativa ad edificio

comprendente negozi, uffici ed appartamenti"; 3) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 17815/87 del 26.10.1987, relativo alle concessioni edilizie n. 4220/1981 e n. 6180/87.

Si rimanda alla perizia per ulteriori dettagli.

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.

**Stato conservativo:** Al momento del sopralluogo si trovava in discreto stato di conservazione.

**Disponibilità del bene:** L'immobile è occupato in forza di locazione opponibile alla procedura destinato a durare, in forza di proroga automatica alla prima scadenza, sino al 31.06.2034.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile. Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

**Regime impositivo:** la cessione appare soggetta alla disciplina prevista dall'art. 10, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972, che prevede il regime di esenzione IVA salvo esercizio dell'opzione per l'imponibilità da effettuarsi in sede di trasferimento, con le conseguenti ricadute sulle imposte indirette.

**Prezzo base:** €. 20.560,00 (Euro ventimilacinquecentosessanta//00)

**Offerta minima:** €. 15.420,00 (Euro quindicimilaquattrocentoventi//00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno pari (e mai inferiore) al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 400,00 (quattrocento//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 6**

### **NEGOZIO IN MONTECATINI-TERME (PT) - PIAZZA DEL POPOLO, 27, PIANO T**

Diritto di **piena proprietà (1/1)** su una **unità a destinazione negozio**, ubicata in Montecatini Terme (PT), Piazza del Popolo n. 27, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via. L'unità è stata in passato utilizzata come bar ed è costituita da un ampio locale ove si trova anche l'accesso diretto dall'esterno, una zona cottura, un vano ripostiglio, due bagni dotati ciascuno di antibagno.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme: **Foglio di mappa 18, particella 397 sub. 5**, cat. C1, piano T, classe 13, consistenza 68, sup. catastale 68 mq, rendita Euro 4319,65.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate alcune modeste difformità consistenti in: 1) realizzazione di nuova tramezzatura interna per la creazione di un antibagno, 2) trasformazione dell'originario ripostiglio in un nuovo servizio igienico, 3) realizzazione di nuova tramezzatura

interna per la creazione di un ripostiglio e una zona cottura, 4) modeste variazioni dimensionali. Si rimanda alla perizia.

**Parti Comuni:** Dall'atto di provenienza l'unità ha diritto sulle parti comuni che vengano testualmente descritte come "locale autoclave, androne e ingresso del vano scala di Via Garibaldi, cisterna per l'acqua potabile interrata sul fronte del fabbricato." Nel medesimo atto si riporta inoltre che l'impianto di adduzione dell'acqua potabile è centralizzato.

Nelle visure catastali viene indicato quale bene comune non censibile il mappale 399 sub 4.

**Normativa urbanistica:** Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20.06.2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della Regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

**Regolarità Edilizia:** L'unità bene n. 6 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie: 1) Concessione edilizia n. 4220 del 12.05.1981 rilasciata per "ristrutturazione e ampliamento di immobile da destinarsi ad attività commerciali, direzionali e ad appartamenti per civile abitazione"; 2) Concessione edilizia n. 6180 del 04.09.1986 rilasciata per "variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 4220 del 12.05.1981 relativa ad edificio comprendente negozi, uffici ed appartamenti"; 3) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 17815/87 del 26.10.1987, relativo alle concessioni edilizie n. 4220/1981 e n. 6180/87.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

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.

**Stato conservativo:** Al momento del sopralluogo si trovava in discreto stato di conservazione.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile. Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

**Regime impositivo:** la cessione appare soggetta alla disciplina prevista dall'art. 10, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972, che prevede il regime di esenzione IVA salvo esercizio dell'opzione per l'imponibilità da effettuarsi in sede di trasferimento, con le conseguenti ricadute sulle imposte indirette.

**Prezzo base: € 31.000,00 (Euro trentunmila//00)**

**Offerta minima: € 23.250,00 (Euro ventitremiladuecentocinquanta//00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: almeno pari (e mai inferiore) al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento//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.**

***Precisazione sui regimi fiscali***

*Le indicazioni sui regimi fiscali che precedono hanno natura meramente informativa e non costituiscono garanzia circa il regime fiscale effettivamente applicabile al trasferimento, che sarà individuato secondo la normativa tributaria vigente al momento dell'atto e sulla base degli elementi rilevanti ai fini fiscali. Eventuali maggiori oneri tributari derivanti dal regime fiscale concretamente applicabile al trasferimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.*

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 15 DICEMBRE 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 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare **Rge 184/2025 al seguente IBAN IT05S0103013800000003787358**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. Rge 184/2025, lotto n. \_\_\_\_ (indicare n. Lotto di interesse), 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 16 DICEMBRE 2026 (compreso) al 21 DICEMBRE 2026, 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 Rge 25/2025" 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.

\*\*\* \*\*

### **VISITE, INFORMAZIONI, ASSISTENZA**

Gli interessati all'acquisto possono **visionare il compendio pignorato** contattando il Custode l'**Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze** con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573.3571532, 0573.3571525, 0573.308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it), indirizzo mail: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it), [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it), ovvero possono **reperire ulteriori informazioni** presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Giulia Cresci** (email: [giulia.cresci@yahoo.it](mailto:giulia.cresci@yahoo.it), tel. 0573.975870), con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37.

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" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- 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.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Cresci