

**ASTE TRIBUNALE DI PISTOIA
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Il sottoscritto **Avv. Diletta Elena Ghelardini**, C.F.: GHLDTT77R61G713B, con studio in Pistoia, via Cavour n. 37, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento esecutivo **n. 37/2025 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **16 aprile 2026 alle ore 10.00**, presso il proprio studio procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e 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 D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, della integrazione alla perizia e della documentazione ipocatastale. Si ricorda

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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

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 gg., 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

IMMOBILE IN VENDITA – N. 2 LOTTI

LOTTO N. 1: Diritti di piena proprietà su appartamento su due livelli ubicato in Lamporecchio (PT), via del Lavoro n. 5/D, esposto sui quattro lati, posto al primo piano di fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, dotato di giardino e posto auto. Una scala esterna conduce, tramite un balcone parzialmente coperto, all'ingresso, da cui si sviluppa una zona giorno, composta da cucina/soggiorno e studio, da cui si accede al piano sottotetto lasciato al grezzo e senza scala di collegamento, nonché alle due terrazze esterne, anche se al momento non fruibili, in quanto prive di parapetto e di idonea pavimentazione, e una zona notte distribuita, tramite disimpegno, su tre camere da letto e due bagni finestrati. L'immobile insiste sopra un ampio locale al piano terra, con destinazione laboratorio artigianale di cui al lotto n. 2, è ubicato in zona artigianale, tranquilla e aperta, poco distante dal centro di Lamporecchio; si trova in buono stato conservativo ad eccezione delle due terrazze.

Quanto sopra descritto risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamporecchio:

- Foglio 13, particella 414, sub. 6, categoria A/3, classe 8, consistenza 9 vani, superficie catastale 240 mq., rendita Euro 627,50.

Parti comuni: sono a comune i sub. 8 e 9, che individuano la strada di accesso, il piazzale ed il giardino, come risulta da elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile risulta regolare per la legge 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non sussiste corrispondenza catastale. Rispetto allo stato dei luoghi il perito incaricato dal Tribunale ha rilevato le seguenti difformità: non è presente la scala di collegamento con il piano sottotetto come riportato nella planimetria; il ripostiglio adiacente alla cucina ed il camino nel soggiorno non sono rappresentati nella planimetria (dove è indicata un'altezza interna di 3 m., anziché 2,95). Il mappale 414, sub. 6 deriva da COSTITUZIONE del 03/04/1992 in atti dal 14/05/1998 (n. 33010B.2/1992); in seguito denuncia di variazione del 19/12/1998 n. F00135.1/1998 in atti in pari data e variazione del 19/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Al Catasto Terreni di Lamporecchio, al foglio 13, mappale 414 è individuata l'area su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di vendita, identificata come Ente Urbano di 3.400 mq in forza di tipo mappale in atti dal 11/12/1996 T.M. 12928/90.

La prima licenza di costruire riguardante il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di vendita (Licenza Edilizia n. 81/1973) riguarda la costruzione di un fabbricato artigianale con relativa variante n. 81 del 1974; successivamente con C.E. n. 11/1978 è stata realizzata una centrale termica ed annessi abitativi; con P.E. 138/1980 si realizza l'ampliamento del fabbricato artigianale con annessa abitazione (quella oggetto di vendita) e successivo progetto con P.E. n. 96/1980; la richiesta di sanatoria (P.E. n. 541 del 1980 sfociata nella Concessione a Sanatoria n. 674 del 1994) costituisce l'ultima pratica con elaborati grafici da confrontare con lo stato dei luoghi, in quanto la CILA n. 217/2015 non presenta alcun disegno relativo all'immobile, ma soltanto una schema del muretto di recinzione realizzato con tale pratica. Con riferimento alla Concessione a Sanatoria n. 674 del 1994 il CTU riscontra la mancata realizzazione della scala a chiocciola prevista per l'accesso al piano sottotetto; la realizzazione di un ripostiglio adiacente alla cucina, in prossimità della suddetta scala, e di un camino in muratura nel soggiorno. Per quanto riguarda la scala il perito ritiene opportuno, per riportare lo stato dei luoghi in conformità agli elaborati grafici, prevedere l'installazione della stessa come da pratica di riferimento (per costo di circa Euro 5.000,00); in merito al ripostiglio ed al camino

il CTU ritiene possibile richiedere una sanatoria per mantenerli o, in alternativa, procedere per la rimessa in pristino, quantificando in entrambi i casi una spesa di circa Euro 2.000,00.

Il fabbricato ricade in area tutelata per legge, in quanto il fosso di Greppiano rientra tra i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (art. 142, comma I, lett. C del D. Lgs. 42/2004). Nel vigente Regolamento Urbanistico è collocato in zona D - Zone a carattere prevalentemente produttivo (art. 37.8) e nello specifico D1 - Zone produttive esistenti (art. 37.8.1 delle NTA) Relativamente al Piano Operativo Comunale in adozione ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 i riferimenti degli elaborati urbanistici sono: - TAV 1: Vincoli Sovraordinati; - TAV 5: Lamporecchio borgano papone; zona D1 tessuti a destinazione produttiva artigianale di completamento (art 30.3.1 delle NTA).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dalla sua famiglia.

Prezzo base: Euro 165.800,00 (Euro centosessantacinquemilaottoento/00).

Offerta minima: Euro 124.500,00 (Euro centoventiquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00 (Euro 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 N. 2: Diritti di piena proprietà su fondo ad uso laboratorio artigianale posto in Lamporecchio (PT), via del Lavoro n. 5/C, con accesso carrabile sul fronte nord-est dalla via del Lavoro tramite strada di proprietà comune, e ingresso pedonale sul lato nord-ovest, dotato di servizi igienici e spogliatoio, occupa il piano terra di un immobile sviluppato su due piani fuori terra, con sovrastante abitazione, di cui al Lotto n. 1. Il bene si trova in buono stato conservativo.

Quanto sopra descritto risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamporecchio:

- Foglio 13, particella 414, sub. 4, categoria C/3, classe 5, consistenza 165 mq., superficie catastale 170 mq., rendita Euro 468,68.

Parti comuni: sono a comune i sub 8 e 9, che individuano la strada di accesso, il piazzale ed il giardino, come risulta da elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non sussiste corrispondenza catastale. Rispetto allo stato dei luoghi, il perito incaricato dal Tribunale ha rilevato le seguenti difformità: non sono presenti le tramezzature interne che delimitano il casotto sulla sinistra rispetto all'ingresso carrabile, nonché quelle sul lato ovest (compresa la cella frigorifera); anche la vasca centrale delimitata da uno scalino di cm. 30, in corrispondenza dell'ingresso carrabile, non è indicata negli elaborati grafici della pratica di riferimento. Il CTU ritiene opportuno procedere con la rimessa in pristino dei suddetti abusi, in considerazione del fatto che l'eventuale acquirente non sia interessato a mantenerli per l'attività che andrà a svolgersi all'interno ed ha quantificato un costo per le demolizioni (comprensiva della relativa pratica edilizia) di circa Euro 7.000,00. L'altezza interna del bene, indicata nella pratica di sanatoria in 3,30 m., nella realtà risulta di 3,20 m. (come nella planimetria catastale). Questa differenza, a parere del perito, può essere considerata un mero errore grafico. Inoltre nella modulistica della suddetta sanatoria appare indicato un cambio di destinazione d'uso, ma senza la specifica delle relative categorie catastali (nella fattispecie da magazzino C/2 a laboratorio artigianale C/3), pertanto è opportuno appurare se l'oblazione pagata corrisponda a detto cambio d'uso. Il mappale 414, sub. 4 deriva da COSTITUZIONE del 03/04/1992 in atti dal 14/05/1998 (n. 33010B.2/1992); in seguito denuncia di variazione del 19/12/1998 n. F00135.1/1998 in atti in pari data e variazione del 19/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Al Catasto Terreni di Lamporecchio, al foglio 13, mappale 414 è individuata l'area su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di vendita, identificata come Ente Urbano di 3.400 mq in forza di tipo mappale in atti dal 11/12/1996 T.M. 12928/90.

La prima licenza di costruire riguardante il fabbricato di cui fanno parte i beni riguarda la costruzione di un fabbricato artigianale (Licenza Edilizia n.81/1973) con relativa variante n. 81 del 1974; successivamente con C.E. n. 11/1978 è stata realizzata una centrale termica ed annessi abitativi; con P.E. 138/1980 si realizza l'ampliamento del fabbricato artigianale con annessa abitazione e successivo progetto con P.E. n. 96/1980; con richiesta di sanatoria P.E. 541 del 1980 sfociata nella Concessione a Sanatoria n. 674 del 1994 si regolarizza lo stato attuale dei luoghi, che dovrà essere presa come riferimento per verificare la conformità in quanto l'ultima pratica presentata CILA n. 217/2015 non presenta elaborati grafici relativi all'immobile, ma soltanto una schema del muretto di recinzione realizzato con tale pratica.

Il fabbricato ricade in area tutelata per legge, in quanto il fosso di Greppiano rientra tra i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (art. 142, comma I, lett. C del D. Lgs.

42/2004). Nel vigente Regolamento Urbanistico è collocato in zona D - Zone a carattere prevalentemente produttivo (art. 37.8) e nello specifico D1 - Zone produttive esistenti (art. 37.8.1 delle NTA) Relativamente al Piano Operativo Comunale in adozione ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 i riferimenti degli elaborati urbanistici sono: - TAV 1: Vincoli Sovraordinati; - TAV 5: Lamporecchio borgano papone; zona D1 tessuti a destinazione produttiva artigianale di completamento (art 30.3.1 delle NTA).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 30/06/2027. Maggiori informazioni potranno essere assunte dal Custode giudiziario (v. *infra*).

Prezzo base: Euro 77.600,00 (Euro settantasettemilaseicento/00).

Offerta minima: Euro 58.500,00 (Euro cinquantottomilamilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", 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 15/04/2026 antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".

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

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

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

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, II comma del D.M. n. 32 del 26/02/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, **autenticata da pubblico ufficiale**, 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 (salvo che venga trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del

registro delle imprese, aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- 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;
- 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 (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, 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, VII comma del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all’attualità, da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- se l’offerta è formulata da “procuratore legale” (non per persona da nominare) *ex art. 571 c.p.c.* copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta (in mancanza l’aggiudicazione avverrà in proprio).

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 sul conto corrente bancario intestato a "AVV GHELARDINI DILETTA DELEGATO PROC ESEC. 37/25 TRIBUNALE PISTOIA" al seguente IBAN IT 66 S 0103013800000003761428, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 37/2025 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 Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 ed 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 bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, III comma 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali

ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore**. 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 giorno 16/04/2026 al giorno 21/04/2026, e terminerà alle ore 12.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 (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, VII comma, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).**

Entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

1. a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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);

2. dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

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, III comma 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 "Avv. Ghelardini Diletta Delegato proc esec 37/2025 Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'**art. 41, V comma del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgridi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'**art. 41, IV comma, del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385**, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita)

ASTE GIUDIZIARIE® entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato**, ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex art. 2, VII comma, D.M. 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. - Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, via F.lli Giachetti n. 35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII Aprile n. 14 - piano 1° (E-mail: prenota.pt@isveg.it, Tel.: 0573 - 3571525 / 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Diletta Elena Ghelardini, in Pistoia, via Cavour n. 37 (Tel.: 0573 – 24210, 333 - 2129622; Fax: 0573 - 701006).

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile n. 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeka.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 (corredato di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie In linea 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.



La Professionista Delegata

Avv. Diletta Elena Ghelardini

