

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Alessandro Olla, CF LLOLSN79T22G713K, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 08 gennaio 2026 nel procedimento esecutivo n. **111/2025 R.Es**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 giugno 2026 alle ore 10:30**, presso il Tribunale di Pistoia situato al piano terra del Palazzo Mercuriale, in via XXVII Aprile n. 14, 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. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa 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 UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione ubicato a Pistoia (PT), in viale Antonio Pacinotti n. 46, piano T-1, categoria A/2, superficie: 363,11 mq.

Descrizione:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato situato tra Viale Pacinotti e la terza cerchia muraria lungo Via Zamenhof, su cui si addossa posteriormente. L'accesso avviene al piano terra attraverso ingresso e vano scale esclusivi, che prospettano su Viale Pacinotti al n. 46, Comune di Pistoia (PT); al piano terra al di sotto del vano scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano primo dal vano scale si accede frontalmente all'appartamento e sulla sinistra ad una terrazza pertinenziale. Il bene è costituito da ingresso - disimpegno, sala da pranzo e cucina abitabile, salotto, ulteriore disimpegno di accesso alla zona notte in cui sono tre camere e due servizi igienici; due camere presentano un doppio volume con soppalco e relativa scala di accesso. Il tutto è corredato da un'ampia terrazza, esposta verso sud ed accessibile dalla sala da pranzo - cucina oltre che dal vano scale anzidetto e da una camera; a nord è presente un'ampia veranda suddivisa in due porzioni accessibili rispettivamente dal soggiorno o dalla zona notte. La prima porzione è collegata ad un piccolo terrazzo prospiciente su Via Zamenhof e ad un'ulteriore area di servizio composta da piccolo disimpegno, lavanderia con

bozzino, locale w.c. e ripostiglio. La seconda porzione è corredata da un piccolo ripostiglio ricavato in corrispondenza delle mura urbane, su cui si addossa appunto il fabbricato sul retro; in questa zona è presente anche un caminetto. L'appartamento è dotato inoltre di soffitta al di sotto della copertura a padiglione dell'immobile, oltre lastrici solari di copertura. La soffitta attualmente è accessibile e suddivisa in varie stanze opportunamente disimpegnate e collegate in modo autonomo alle stanze sottostanti, mediante scale indipendenti, tra cui sono stati ricavati due ulteriori servizi igienici, sebbene tale area nei titoli edilizi risulti come soffitta non accessibile. I prospetti dell'immobile oggetto di stima non sono ben visibili dall'esterno, se non allontanandosi, poichè sono arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato principale. Il bene si trova, quindi, immediatamente al confine con il centro storico della città di Pistoia, raggiungibile a piedi, ed a breve distanza anche dalla zona commerciale di Viale Adua, dove è possibile trovare tutti i principali servizi. Non è presente posto auto esclusivo, anche se nella zona sono ubicate diverse aree a parcheggio. Trattandosi di un'area centrale, il bene è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico e quindi ben collegato sia attraverso gli autobus, che con la linea ferroviaria, poichè la stazione di Pistoia è distante poche centinaia di metri.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenda del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia:

- Foglio 221, particella 14, sub. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 14 vani;

Parti Comuni

Dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale non risultano parti a comune, tranne quanto dovuto per legge quali murature perimetrali, coperture ecc. L'ingresso all'unità abitativa è autonomo; da una planimetria riportata all'interno del fascicolo delle tabelle millesimali si ricava che il resede esterno di accesso è a comune. Non sussiste elaborato planimetrico di riferimento e dalla documentazione catastale tale informazione non è comunque ricavabile; nell'estratto di mappa il resede frontale di fatto corrisponde al marciapiede pubblico di pertinenza della strada.

Servitù, censo, livello, usi civici e precisazioni

Dall'atto di provenienza si ricava che non sussistono censi, livelli ed usi civici ad eccezione di quanto di seguito riportato in merito a servitù di passaggio degli impianti a favore di parte acquirente, quindi degli attuali proprietari: "Gli odierni venditori, come sopra rappresentati, per loro e loro aventi causa a qualsiasi titolo, concedono il diritto perpetuo, senza obbligo di corrispettivo alcuno, a favore dell'unità immobiliare oggi acquistata, di passaggio di tutte le condutture necessarie per gli allacciamenti alle reti di servizio (acqua potabile, fognatura comunale, rete Enel e telefonica, gas metano, ecc.) sia nelle parti comuni dell'edificio, che nelle unità immobiliari di residua proprietà

dei venditori stessi, con le relative opere da effettuarsi ad esclusiva cura e spese degli odierni acquirenti. Tali opere dovranno essere eseguite secondo le norme e le modalità prescritte dai regolamenti vigenti e le prescrizioni degli Enti erogatori dei servizi di rete e con le modalità meno onerose per la parte venditrice. Gli stessi venditori, come sopra presenti e rappresentati, per loro e loro aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano [...], e loro aventi causa, ad eseguire i lavori necessari per la installazione di un ascensore nel vano scale della abitazione, autorizzando sin da ora la costruzione sul lastrico solare di un piccolo vano o tettoia per lo sbarco dell'ascensore stesso, il tutto previa autorizzazione del Comune e degli altri Enti competenti. I venditori, come sopra presenti e rappresentati, si obbligano anche per loro aventi causa a qualsiasi titolo a non eseguire, senza il preventivo consenso scritto degli odierni acquirenti o loro aventi causa, alcun lavoro di demolizione o radicale trasformazione dell'edificio esistente, ovviamente in relazione agli immobili che residuano in proprietà dei venditori stessi, anche sulla base di strumenti urbanistici esistenti o futuri, che comprometta l'integrità dell'unità immobiliare oggetto del presente atto o comunque che ne riduca sensibilmente la funzionalità o ne comprometta l'estetica. Nel caso in cui nel periodo di due anni, decorrenti dalla data di stipula del presente atto, dovessero essere effettuati lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento, modifica o integrazione del tetto esistente, le relative spese verranno sostenute esclusivamente dai [...]; la presente clausola, per espresso accordo fra le parti, non si applicherà in caso di lavori di manutenzione ordinaria e/o ad eventuali lavori di ripristino ad oggi imprevisi che si potrebbero rendere necessari in seguito a gravi cedimenti delle strutture o ad eventi atmosferici eccezionali. Decorsi due anni dalla data di stipula del presente atto, gli oneri relativi agli interventi che risulteranno necessari al tetto esistente, verranno ripartiti fra i condomini in base alle tabelle millesimali che i costituiti comparenti si obbligano a redigere entro e non oltre un anno dalla stipula del presente atto e con le relative spese che saranno ripartire in base alle quote millesimali derivanti dalla dette tabelle."

Vincoli ed oneri condominiali

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto di provenienza si ricava che "Decorsi due anni dalla data di stipula del presente atto, gli oneri relativi agli interventi che risulteranno necessari al tetto esistente, verranno ripartiti fra i condomini in base alle tabelle millesimali che i costituiti comparenti si obbligano a redigere entro e non oltre un anno dalla stipula del presente atto e con le relative spese che saranno ripartire in base alle quote millesimali derivanti dalla dette tabelle."

Situazione urbanistica e catastale:

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

Da un'approfondita ricerca storica presso i vari uffici di competenza è stato possibile risalire alle proprietà dell'unità immobiliare nel corso degli anni, fino alla costruzione del fabbricato più ampio, di cui il bene oggetto di stima fa parte; pertanto l'immobile risulta esistente in data anteriore al 1942.

Dalla planimetria catastale storica del 1940 si ricava che il fabbricato a tale data si trovava nella sua consistenza attuale, ad eccezione del piccolo ripostiglio ricavato all'interno delle mura urbane.

Infatti dall'accertamento generale della proprietà urbana del 29/12/39 n. 6589 di registrazione risulta quale bene ubicato in Viale Pacinotti n. 14 piano primo a destinazione "abitazione" avente la seguente consistenza: 7 camere o stanze, 1 cucina, 1 bagno con latrina, 1 latrina, 2 ripostigli, 1 corridoio, 1 veranda, 1 ingresso e 1 terrazza. Il proprietario dichiara che trattasi di "nuova costruzione, perché costruita nel 1925" (scheda catastale n.12426615), da cui si ricava quindi anche il probabile anno di costruzione dell'immobile. Con il successivo accertamento del 21/5/1943 la proprietà risulta essere della [...] e la consistenza di 10,5 vani derivati da 8 vani utili, 6 accessori (ossia bagno con latrina, latrina, 2 ripostigli, corridoio, ingresso), 1 veranda e terrazza calcolata al 3% di 10,25 mq; l'unità risulta adibita a casa padronale. In seguito alla voltura 1413/1974 la proprietà risulta intestata ai nominativi [...].

Da un'approfondita ricerca d'archivio effettuata presso l'Archivio del Comune di Pistoia e presso l'Archivio Storico sono stati ricavati i seguenti precedenti edilizi:

- 1) Pratica n. 10776/CART del 01/01/1970 (di cui non è stato possibile reperire la copia);
- 2) Pratica n.1974/1158 a nome [...]: Permesso per lavori del 20 agosto 1974 ad eseguire lavori vari al fabbricato già adibito a mensa aziendale [...], posto in Viale Pacinotti n.44-46 e successiva pratica n. 380/1975 per occupazione suolo pubblico (opere varie di restauro e consolidamento).
- 3) P.E.230/2007 prot. n. 7473 del 06/02/2007: richiesta di parere preventivo con ESITO NEGATIVO, quindi non rilasciato.
- 4) Pratica n. 2209/2007 prot. n. 66121 del 27/11/2007: Denuncia di inizio attività e successiva richiesta di archiviazione del 09/01/2008 prot. n.1531: PRATICA ARCHIVIATA.
- 5) Pratica n.32/2008 prot. n. 1533 del 09/01/2008: Denuncia di inizio attività per modifiche interne ed esterne, con successiva richiesta di annullamento prot. n.63842 del 04/11/2008 da parte dei proprietari: PRATICA ANNULLATA. In questa pratica sono presenti alcune indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico in merito alle opere ammissibili sull'immobile in funzione della normativa vigente, da cui risulta non ammissibile l'aumento di superficie utile.

6) Pratica n.148/2009 prot. n. 6785 del 04/02/2009: Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria, a cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori del 07/06/2010 con deposito di variante finale.

Per le opere strutturali è stata rilasciata presso il Genio Civile di Pistoia autorizzazione con prot. n.32577 del 06/04/2009, a cui ha fatto seguito la relazione di fine lavori in data 29/06/2010, dalla quale si ricava la demolizione del preesistente solaio in laterocemento d'interpiano tra piano primo e soffitta e "la formazione di un nuovo orizzontamento, non accessibile, avente la funzione di sostituire il solaio esistente ed il previsto controsoffitto. Ciò con lo scopo di arrecare un significativo alleggerimento del peso globale dell'edificio. Si precisa che per la nuova struttura non viene definito un carico utile in quanto il volume sottotetto non risulta accessibile".

7) In data 06/07/2010 con prot. n.41635 è stata depositata attestazione di ABITABILITA', a cui sono allegati i certificati degli impianti elettrici e termo-idraulici ed il fascicolo dell'opera, redatto ai sensi dell'art. 91 c. 1b, allegato XVI D.Lgs. 81/08 e s.m.i..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo in data 15/10/2025 sono risultate rilevanti difformità rispetto alla Pratica n.148/2009 prot. n.6785 del 04/02/2009 - Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria, a cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori del 07/06/2010 con deposito di variante finale e successiva attestazione di abitabilità.

Nel dettaglio si riporta quanto riscontrato:

- il piano sottotetto non si configura come soffitta non accessibile, ma si tratta di un piano suddiviso in più vani, accessibili dalle stanze sottostanti ciascuno con scale indipendenti, oltre due servizi igienici dotati dei sanitari, il tutto ben rifinito con pavimentazione, rivestimenti e tinteggiatura;
- al piano primo sono quindi presenti varie scale di collegamento con il piano superiore, realizzate in struttura metallica e legno, non rappresentate negli elaborati grafici di cui alla variante finale; nel dettaglio una scala a chiocciola posta centralmente all'unità abitativa, nel salotto, ed una scala lineare nel vano ingresso collegano il piano primo al piano soffitta soprastante e due scale collegano le camere con indicazione di un doppio volume ai soppalchi ivi presenti;

- nel solaio di copertura sono presenti diversi lucernari di varie misure, non autorizzati, ben visibili anche nella fotografia aerea tratta da Google Earth, interventi non ammessi non trattandosi di opere di manutenzione straordinaria e tra l'altro opere strutturali;
- il solaio d'interpiano tra piano primo e piano soffitta, pur essendo rappresentato nella variante finale, non si configura come opera di manutenzione straordinaria, quindi trattasi di intervento non ammissibile da normativa; oltretutto nella fine lavori della pratica strutturale è ben evidente la funzione di non accessibilità, per cui l'utilizzo attuale contrasta anche con le previsioni del progetto strutturale.
- al piano primo la porta di accesso dal vano scale all'appartamento ha dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato;
- il ripostiglio ricavato all'interno delle mura urbane e disegnato come esistente nello stato attuale, non risulta presente nella planimetria storica catastale del 1940 e non è stato trovato il titolo autorizzativo relativo;
- la terrazza prospiciente Viale Pacinotti a sud è collegata mediante un cancello all'adiacente lastrico solare, cancello non rappresentato graficamente;
- al piano terra è stato ricavato un vano ripostiglio al di sotto del vano scale, con installazione di porta a chiusura del vano stesso.

In sintesi sono presenti diverse difformità nella distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare, alcune lievi altre più rilevanti che hanno comportato aumento di superficie utile - non ammissibile dalla normativa urbanistica vigente oggi ed all'epoca di realizzazione - e/o modifiche strutturali. La non ammissibilità di aumento di superficie utile si deduce anche dai diversi pareri comunali, allegati nel tempo nei vari procedimenti amministrativi, pertanto l'intervento realizzato con ultima Dia del 2009 ad oggi non è sanabile ed è necessario un ripristino della situazione originaria.

In generale trattasi di opere realizzate senza titolo piuttosto importanti, non completamente valutabili in questa sede per la necessità di una verifica più approfondita, essenzialmente a livello strutturale, e da rivalutare alla luce della normativa vigente alla data di effettiva presentazione di un'eventuale pratica edilizia.

Per cui si ritiene ragionevole valorizzare economicamente il solo piano autorizzato come abitativo, come da variante finale e deposito di agibilità del 06/07/2010 prot. n.41635, dopodichè ipotizzare una percentuale di circa il 20% da detrarre al valore di stima complessivo dell'immobile per i vizi riscontrati e per i quali saranno da stimare i necessari costi di ripristino, in una fase successiva di maggior approfondimento.

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

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato da parte debitrice

Prezzo base: € 432.100,90 (Euro quattrocentotrentaduemilacento/90),

Offerta minima: € 324.076,00 (Euro trecentoventiquattromilazerosestantasei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 8.500,00 (Euro ottomilacinquecento/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 "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 23 giugno 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del

manuale dell'utente).

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*-dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, 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 minorenni, 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 n. 111/2025 R.Es. al seguente IBAN IT11 E086 7313 8000 0000 0928 994, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 111/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari 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. 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 24/06/2026 al 29/06/2026, 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 n. 111/2025 R.E."; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Firenze, via B. Albizi n. 26, c/o l'apposito ufficio del Tribunale di Pistoia, posto in Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Email pistoiaimmobiliari@isveg.it Tel.: 0573 3571525; 0573 3571532), prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e l'indirizzo mail del Custode Giudiziario: prenota.pt@isveg.it, ovvero reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandro Olla, in Pistoia, Via Largo del Molinuzzo n. 13 (Tel.: +39 3471967539).

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;
- 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;

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

Pistoia, 26 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Olla