

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avvocato Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, (C.F. BRTLRA76A63G713O), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott.ssa Nicoletta Curci, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 22.01.2026 nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.ES. n. 230/2012 (alla quale è riunita la proc. n. 291/2014)**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **Mercoledì 24 Giugno 2026 alle ore 10,00** presso il proprio studio presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Piazza dello Spirito Santo, n.1, 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 UNO**

Diritto di piena proprietà su di un fabbricato terratetto ubicato nel Comune di San Marcello Piteglio (PT), località Maresca, Via Risorgimento n. 90, composto da un appartamento e da un negozio, che vengono considerati uniti e facenti parte del medesimo lotto (LOTTO N. 1), in quanto l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il locale commerciale, con unico accesso dalla via pubblica, a comune fra le stesse. Più precisamente, il complesso immobiliare è costituito:

**BENE 1:** appartamento disposto su più piani collegati internamente da un unico vano scala con annesso piccolo resede esclusivo situato sul lato tergale del fabbricato (piano secondo sottostrada), avente accesso dalla via pubblica, direttamente dal negozio, di seguito descritto come BENE 2;

**BENE 2:** negozio posto al piano terreno, composto da un unico locale, con accesso da una porta della vetrina espositiva che si affaccia sulla via pubblica, che è una strada centrale e frequentata per il passaggio e per la presenza di altre attività commerciali e di servizi, mancante di servizio igienico. Dal negozio si accede all'abitazione, attraverso una porta interna che li collega. La parte residenziale ha i locali principali disposti ai piani intermedi (terra, primo e sottostrada primo), con cucina, soggiorno, camere, due bagni e altri vani, mentre al piano secondo sottostrada si trovano una cantina ed un loggiato e al piano sottotetto una soffitta parzialmente praticabile. Tutti gli affacci

sono sul lato corto del fabbricato, mentre su quelli lunghi, dove non aderenti ad altri immobili, vi sono delle sole luci, probabilmente per problematiche legate alle distanze legali.

Nell'atto di provenienza non viene citato il resede esclusivo al piano secondo sottostrada.

Le planimetrie a cui si fa riferimento nello stesso atto (Variazione 11 dicembre 1982 n. 367) riportano detto resede, ma con una configurazione che eccede i limiti della particella di proprietà.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e finanziata in tutto od in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dell'esecutato.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

**BENE 1: Punità abitativa** viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT), Sez. A, nel foglio di mappa 65, particella 129, sub. 2, categoria A3, classe 4, consistenza 13,5 vani, superf. Catast. 308 mq, rendita Euro 697,22, piano S1- T-1, giusta variazione territoriale dal Comune di San Marcello Pistoiese al Comune di San Marcello-Piteglio dalla data del 1 gennaio 2017 (in atti dal 9 gennaio 2017). La particella 129 sub. 2 deriva dalla Particella 129 a seguito di Variazione per Frazionamento n. 367.1/1982 del 11 dicembre 1982, in atti dal 7 maggio 1996.

**BENE 2: il negozio** viene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT), Sez. A, nel foglio di mappa 65, particella 129, sub. 1, categoria C1, classe 8, consistenza 25, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 729,50, piano T, giusta variazione territoriale dal Comune di San Marcello Pistoiese al Comune di San Marcello-Piteglio dalla data del 1 gennaio 2017 (in atti dal 9 gennaio 2017). La Particella 129 Sub. 1 deriva dalla Particella 129 a seguito di Variazione per Frazionamento n. 367.1/1982 del 11 dicembre 1982, in atti dal 7 maggio 1996.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e sarà necessario presentare nuova planimetria, con costi a carico dell'aggiudicatario come quantificati in perizia.

Secondo il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di San Marcello, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29 agosto 2014, il Lotto 1 ricade in Zona A - aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro, Sottozona A2, con riferimento all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. Costruzione in parte antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Marcello-Piteglio si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione del 12 aprile 1961, Pratica Edilizia n. 34/61, rilasciata per “nuova apertura e mostra per negozio”.
- Licenza di Costruzione del 3 novembre 1962, Affare n. 148/62, rilasciata per la “costruzione di balcone a sbalzo sul lato posteriore del fabbricato”;
- Permesso per Lavori del 30 agosto 1968, Affare n. 339/68, rilasciata per la “costruzione del rialzamento di ml. 2,00 del fabbricato”;
- Permesso per Lavori del 10 gennaio 1969, Affare n. 3/69, per “variante alla 339/68 per costruzione dell'ampliamento del fabbricato”;
- Permesso per Lavori del 22 marzo 1971, Affare n. 61/71, per “variante a sanatoria di un fabbricato di civile abitazione di cui alla Licenza di Costruzione n. 339/68 del 30/08/68 e successiva n. 3/69 del 10/1/69”;
- Certificazione di Abitabilità del 24 marzo 1971, rilasciata in seguito all'ampliamento effettuato con i permessi precedenti;
- Autorizzazione Edilizia, pratica n. 265/91, del 25 ottobre 1991, rilasciata per “sostituzione sanitari e rivestimenti”.

L'immobile non è conforme ai precedenti edilizi riscontrati per difformità esterne ed interne ed errori grafici di rappresentazione. Si dovrà quindi predisporre un vero e proprio progetto per valutare la possibilità di regolarizzazione dell'immobile, con un rilievo accurato dello stato dei luoghi, la ricostruzione anche grafica delle trasformazioni nel tempo e con una attenta verifica della rispondenza ai titoli edilizi e alla normativa attuale e dell'epoca di realizzazione degli abusi, comprese le valutazioni delle tolleranze edilizie e degli errori grafici di rappresentazione. La possibilità di regolarizzazione dipende infatti da fattori complessi ed incerti e difficilmente individuabili in una valutazione di massima, fra i quali (con riferimento alla Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65): artt. 182 e 182 bis - sanatoria per opere strutturali, con possibile necessità di interventi di adeguamento (vedi per esempio, nel nostro caso, la demolizione di una parete portante al piano primo sottostada); art. 197 - determinazione delle variazioni essenziali; art. 198 - tolleranze (variabili rispetto alla data di realizzazione delle opere); regolarizzazione degli interventi - artt. 206 bis (regolarizzazione per titoli edilizi ante 30 gennaio 1977), 209 (sanatoria per assenza Permesso di Costruire o totale difformità - necessita della cosiddetta “doppia conformità”) e 209 bis (sanatoria per parziale difformità dal Permesso di Costruire o per assenza o difformità SCIA - necessita della cosiddetta “conformità asimmetrica”). Stante l'incertezza e la variabilità delle procedure regolarizzative e delle relative sanzioni, dipendenti da tutti i fattori precedentemente elencati, che non sono attualmente accertabili, la valutazione dei costi di una eventuale sanatoria sarà effettuata in maniera necessariamente approssimata, con conclusioni da considerare con

cautela. Come meglio riportato in perizia, in data 27 febbraio 1971 il tecnico comunale, nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità, richiedeva "un progetto di variante a sanatoria perché il fabbricato è stato costruito difformemente al progetto presentato e approvato".

Successivamente, in data 22 marzo 1971 veniva rilasciato il Permesso di Costruire Affare n. 61/71, descritto come "variante a sanatoria". Due soli giorni dopo veniva rilasciata l'agibilità dell'immobile, segno che l'ultimo "Permesso Lavori" era appunto una sanatoria di opere già realizzate. Si presume quindi che la situazione all'epoca fosse effettivamente quella riportata nei grafici dell'ultimo titolo, definendo le ulteriori differenze rilevate quali opere realizzate in assenza di titolo e non in difformità dallo stesso. Le ulteriori differenze sono quelle che si desumono dalla planimetria catastale (presentata in data 14 dicembre 1982 e appunto difforme dal precedente titolo edilizio) e dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato dal sottoscritto (con ulteriori difformità riscontrate).

Tutto ciò premesso si ipotizza che l'esecuzione delle difformità rilevate sia avvenuta in assenza di titolo e che la regolarizzazione, se riscontrata la conformità, possa avvenire ai sensi dell'art. 209 bis della LR 65/2014 (art. 36 bis DPR 380/2001): sanzione (modifiche interne ed esterne, senza aumento di superficie, con opere di tipo strutturale - media fra i valori minimo e massimo) - € 5.738,00; eventuali opere di adeguamento strutturale - non valutabili; spese professionali - € 3.500 per la pratica edilizia ed € 1.500,00 per la pratica strutturale, oltre IVA e cassa previdenziale.

Per un totale in conto tondo ed approssimato di € 12.000,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>o</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>o</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:** L'edificio si presenta generalmente in condizioni mediocri, con finiture datate e in parte deteriorate, a causa principalmente della mancata manutenzione protratta nel tempo. Presenza di danneggiamenti da infiltrazioni o perdite d'acqua.

**Regime fiscale:** La vendita del bene non sarà soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, oltre ad imposta catastale ed ipotecaria.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e di quello idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato dai familiari dell'esecutato.

**Prezzo base:** (determinato riducendo del 12% circa il valore finale distima sia in ragione degli esperimenti di vendita già infruttuosamente esperiti, sia in ragione della non esatta quantificabilità, allo stato, dei costi di sanatoria da sostenersi: **€ 162.000,00 (Euro centosessantaduemila/00);**

**Offerta minima: € 121.500,00 (Euro centoventunomilaconquacento/00)** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 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 DUE: appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - via Case Paolacci n. 60**

Diritto di piena proprietà su appartamento posto al piano terra di più ampio fabbricato ubicato in Comune di San Marcello-Piteglio (PT), in via Case Paolacci 135, in località Maresca. L'immobile è sito in una area periferica dell'abitato, in posizione sopraelevata, a circa 900 metri di altitudine e a margine della zona boschiva. L'accesso alla proprietà è problematico, con l'ultimo tratto di strada di ridotte dimensioni e a forte pendenza, in alcuni punti nemmeno asfaltata. Anche le manovre carrabili interne al resede di pertinenza sono difficoltose, con spazi praticabili minimi, ricavati con fatica nella morfologia scoscesa del terreno naturale.

Il bene è stato ricavato per divisione di una villetta singola originaria, con vendita a terzi della parte superiore (piani primo e secondo). A corredo dell'appartamento vi è un resede esclusivo che lo circonda su tre lati.

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

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT), Sez. A, nel foglio di mappa 48, particella 225, sub. 8, categoria A 3, classe 5, consistenza 8,5, superficie catastale 160 mq, rendita Euro 526,79, piano T-1, giusta variazione territoriale dal Comune di San Marcello Pistoiese al Comune di San Marcello-Piteglio dalla data del 1 gennaio 2017 (in atti dal 9 gennaio 2017). La particella 225 Sub. 8 deriva dalle Particelle 225 Subb. 1, 2, 3 e 4 a seguito di Variazione per Ristrutturazione Pratica PT0158518 n. 6772.1/2007 del 21 dicembre 2007, in atti da pari data; la Particella 225 Sub. 10 deriva dal Sub. 5 a seguito di Variazione per frazionamento e fusione Pratica PT0006898 n.304.1/2008 del 18 gennaio 2008, in atti da pari data; a sua volta la Particella 225 Sub 5 derivava dalla Variazione n.6772.1/2007 sopra specificata. L'attuale consistenza della Particella 225 deriva per parziale

annessione alla stessa della Particella 218 in forza del tipo mappale Prot. n. PT0126280 del 7 dicembre 2007.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e sarà necessario presentare nuova planimetria con costi a carico dell'aggiudicatario come quantificati in perizia.

Con diritti sull'area a comune, strada, sottopassaggio e piazzale di manovra, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello-Piteglio in Foglio 48 con la Particella 225 Subalterno 10 (area a comune ai Subb. 6, 7, 8 e 11).

Si precisa inoltre che l'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica attraverso la Particella 359, non menzionata negli atti di pignoramento (RP 3759/2012 ed RP 5216/2014).

Secondo il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di San Marcello, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29 agosto 2014 il Lotto 2 ricade in parte in Zona B aree urbane suscettibili di completamento, Sottozona B0.1 di tutela tipologica, con riferimento all'art. 79 delle NTA ed in parte (resede) in "Zona E2-aree agricole periurbane", con riferimento all'art. 101 delle NTA. L'immobile ricade in zona a Vincolo Idrogeologico, Regio Decreto Legge n. 3267 del 30 dicembre 1923. Una parte del resede esclusivo ricade inoltre in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera "g" dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (aree tutelate per legge, territori coperti da foreste e da boschi).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Marcello-Piteglio, sono risultate le pratiche di seguito elencate:

- permesso per Lavori n. 194/72 del 17 novembre 1972, su richiesta Prot. 4673 del 25 luglio 1972, per la "costruzione di due fabbricati di civile abitazione unifamiliare da eseguirsi in Maresca località Case Paolacci";
- permesso per Lavori n. 135/73 del 2 novembre 1973, su richiesta Prot. 4930 dell'8 agosto 1973, rilasciato per "variante al progetto per la costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione bifamiliare da eseguirsi in Maresca - località Case Paolacci e di cui alla Licenza di Costruzione n. 194/72 del 17/11/1972";
- concessione Edilizia n. 57/93 dell'11 marzo 1994, per "l'ampliamento e l'esecuzione di modifiche esterne";
- concessione Edilizia in Sanatoria del 21 agosto 1995, Pratica n. 580, rilasciata su domanda presentata il 29 marzo 1986 con Prot. 3083, per intervento di ristrutturazione dell'immobile sito in via Case Paolacci 5/a e contemporaneo rilascio dell'abitabilità;

- concessione Edilizia n. 273 del 14 settembre 1999, Pratica Edilizia 273/98, rilasciata per “modifiche alla distribuzione interna ed ai prospetti, in variante alla Concessione Edilizia n. 57/93 dell’11/03/1994”;
- P.E. n. 129/2004, Protocollo 9341 del 28 giugno 2004, richiesta di concessione edilizia e autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico per “ristrutturazione e ampliamento”, pratica che non ha avuto seguito;
- Denuncia Inizio Attività, D.I.A., Protocollo 13788 del 16 settembre 2005, Pratica Edilizia n. 184/2005, presentata per “sbancamento di terrapieno per la realizzazione di sotto passaggio e costruzione di nuova recinzione”;
- Denuncia Inizio Attività, D.I.A., Protocollo 10383 del 7 luglio 2006, Pratica Edilizia n. 124/2006, presentata per “opere interne ed esterne a fabbricato esistente con cambio di destinazione di porzione di immobile”;
- Attestazione di Conformità in sanatoria, ai sensi dell’art. 140, IV comma della LR 1/2005, numero 13 del 28 dicembre 2007, Pratica Edilizia 217/2007, rilasciata per “modifiche interne ed esterne su immobile a destinazione residenziale con frazionamento in due unità abitative, realizzate in parte in assenza del necessario titolo abilitativo ed in parte in difformità dalla Concessione Edilizia n. 273/99”;
- richiesta di Attestazione di Conformità in sanatoria, ai sensi dell’art. 140, IV comma della LR 1/2005, Protocollo 13836 del 4 ottobre 2010, Pratica Edilizia n. 172/2010 archiviata per mancanza della documentazione integrativa richiesta dal comune e per scadenza termini, inerente la costruzione di nuovo vano mediante chiusura parziale di portico esistente e modesto ampliamento del fabbricato (opere eseguite negli anni 2008-2009).

L’appartamento non ha conformità edilizia ed urbanistica perché è stato riscontrato un ampliamento non autorizzato del fabbricato, in pratica gli abusi che si era tentato di regolarizzare con l’ultima richiesta di concessione a sanatoria (anno 2010), che però non ha avuto seguito.

Inoltre si sono rilevate delle differenze delle altezze di alcuni locali, rispetto a quanto riportato nell’ultima sanatoria rilasciata nell’anno 2007.

Come già detto per il Lotto 1, le verifiche della possibilità di regolarizzazione ed il calcolo dei relativi oneri, necessitano di un vero e proprio progetto che sarebbe inoltre soggetto a verifica ed eventuale approvazione. Le ipotesi che si elaborano di seguito saranno quindi necessariamente affette da incertezze e da considerare con cautela.

Per quanto riguarda l’ampliamento si ritiene che non possa essere regolarizzato, quantomeno perché la sua consistenza eccede quella consentita una tantum per la zona urbanistica in cui è inserito.

Si osserva inoltre che le opere abusive hanno reso cieca l'unica camera matrimoniale dell'appartamento ed eliminato uno dei due posti auto a disposizione, peggiorando la già problematica fruizione carrabile dell'immobile.

Ai fini della elaborazione della stima, si considera quindi la rimessa in pristino dello stato dei luoghi all'ultima sanatoria rilasciata, conteggiando i relativi oneri.

Questi ultimi, per opere di demolizione di circa 40 metri quadri di fabbricato, con trasporti, costi di scarica e per i successivi ripristini, fra i quali il rifacimento di porzione della pavimentazione della loggia e delle altre finiture come, infissi, lattonerie e tinteggiature, si stimano a corpo, per le vie brevi, in non meno di € 20.000,00.

Inoltre, come accennato, l'altezza di alcuni locali interni è difforme da quanto riportato nell'ultima sanatoria rilasciata.

Precisamente, i locali ricavati da originari spazi accessori (porzione del portico, ex rimessa ed ex locale di sgombero), hanno ora una altezza di poco superiore ai 260 centimetri, ossia la sala da pranzo, la "stireria", il bagno e la camera piccola. L'altezza minima per i locali destinati alla permanenza delle persone (nel nostro caso sicuramente la sala da pranzo e la camera) è di 270 cm (vedi DM Sanità del 5 luglio 1975 e il Regolamento Edilizio dell'ex Comune di San Marcello, art. 64) e tale misura è inderogabile, poiché eventuali eccezioni sono riservate esclusivamente ad immobili di valore storico, culturale ed architettonico (art. 138 c. 3 Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 - non pertinente al caso in esame). E non si può nemmeno valutare una tolleranza costruttiva, poiché riservata ad opere eseguite in forza di titoli edilizi ordinari e non applicabili a titoli edilizi in sanatoria. Restano da verificare le possibilità consentite dalle recenti modifiche introdotte al Testo Unico dell'edilizia dal cosiddetto "decreto salva casa" (Legge 24 luglio 2024 n. 105, inserimento dei commi 5bis e 5ter all'art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380), legate a condizioni attualmente non accertabili.

Andrà comunque elaborato un progetto di regolarizzazione i cui costi, per professionisti, sanzioni e diritti si stimano complessivamente in € 5.000,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>o</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>o</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:** L'immobile si presenta fortemente degradato da infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Tutti gli ambienti sono saturi di umidità, con estesi distacchi di intonaci e con

finiture generalmente da ripristinare o sostituire, comprese le porte ed in parte gli infissi. Da verificare se il fenomeno è ancora in atto.

Non è stato possibile nemmeno verificare il funzionamento degli impianti, ma anche questi si mostrano in cattivo stato, in particolare il generatore di calore.

Sono presenti anche tracce di umidità di risalita, con il conseguente degrado delle finiture.

Si sono rilevate inoltre lesioni da cedimento in fondazione nella parte ampliata.

Con atto ai rogiti Notaio Fabrizio Nencioni del 25 gennaio 2008, rep. 504, Racc. 360, trascritto a Pistoia il 15 febbraio 2008 al n. 880 di Reg. Part. sono state costituite le seguenti servitù:

- servitù di passo pedonale sulla corte e scala poste sul lato sud-est e precisamente nel tratto di corte che va dalla strada condominiale fino alla scala e sulla scala stessa che va dal piano terra al piano primo, a carico dell'immobile distinto dalla Particella 225 Sub. 8 del Foglio 48 e a favore dell'appartamento Particella 225 Sub. 11 del Foglio 48;

- diritto di passo pedonale sul lastrico solare al piano primo per l'accesso al contatore ENEL nel tratto che va dall'arrivo al piano della scala sud-est fino al contatore ENEL posto in prossimità dello spigolo est del fabbricato a carico dell'immobile distinto dalla Particella 225 Sub. 11 del Foglio 48 e a favore dell'immobile Particella 225 Sub. 8 del Foglio 48.

**Regime fiscale:** La vendita del bene non sarà soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, oltre all'imposta ipotecaria e catastale.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e di quello idrico.

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

**Si precisa che tale lotto sarà trasferito libero da persone ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva e che di tali presumibili costi di smaltimento (quantificati solo in via presuntiva dall'ISVEG in € 3.660,00) si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.**

**Prezzo base:** € 80.000,00 (Euro ottantamila/00);

**Offerta minima:** € 60.000,00 (Euro sessantamila/00) pari al 75% del prezzo base.

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

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

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 23/06/2026, 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 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:**

- cognome, 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, deve 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 deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 PEC per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché il termine per il

versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- 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));

- 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 (salvo 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, copia del provvedimento di autorizzazione,

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

**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 all'aggiudicatario.**

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. 230/2012 R.E. Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN IT49R0892213805000000848918**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 230/2012 R.G.E., con indicazione del numero del lotto, 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (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 sarà effettuato 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 24/06/2026 al 29/06/2026, 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 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 l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato 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 di 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/o non renderà la 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 alla 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 c.p.c.

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

Inoltre, entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, così da consentire al professionista delegato una corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

\*\*\* \*\*

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. 230/2012 R.E. Tribunale di 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 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 Giudiziario Is. Ve. G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573-308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) ed indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (**da utilizzare anche per la prenotazione visite**), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, tel. 0573/22288, email: [lara.bertocci4@gmail.com](mailto:lara.bertocci4@gmail.com) pec: [lara.bertocci@pec.avvocatipistoia.it](mailto:lara.bertocci@pec.avvocatipistoia.it)).

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.

Si precisa inoltre che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione

all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate - Plus**" dell'annuncio di vendita dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it**;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Ogni ulteriore informazione sulle modalità di partecipazione all'asta e di visita del bene in vendita sono reperibili sui siti web "astegiudiziarie.it", "astetelematiche.it" e "reteaste.tv", nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia, "tribunale.pistoia.giustizia.it" (inserendo nei rispettivi motori di ricerca il codice asta 2803888).

Si precisa inoltre che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore

13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

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, 16 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

*Avv. Lara Bertocci*