

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)
Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960
email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Marianna Pugliese, c.f. PGLMNN76A64G713Y, con studio in Pistoia, Viale Matteotti n. 5, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Pistoia **in data 18/12/2025 in ordine alla procedura esecutiva RGE n. 117/2025** a norma dell'art. 490 c.p.c. **incardinata dopo il 28.1.2023 e, pertanto, con applicazione della disciplina processuale di cui al D. Lgs. 149/2022**

AVVISA

che il giorno **3 luglio 2026 alle ore 10,00** presso lo studio della Delegata si svolgerà la vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 trovano, 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.

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

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 fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il Professionista Delegato chiederà al G.E. l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esonerare la procedura dalla liberazione; il Custode Giudiziario procederà, quindi, alla liberazione dell'immobile nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA INDICATO IN PERIZIA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Fabbricato artigianale ubicato a Quarrata (PT) - Località i Martiri, via Vecchia Fiorentina I° tronco, civico n. 109 interno 4, in prossimità dell'intersezione con Viale Europa, piano T-1.

Piena proprietà di capannone a destinazione artigianale a pianta rettangolare, libero sui lati est, nord e ovest, con resede esclusivo perimetrale parzialmente pavimentato e recintato, composto da piano terra e piano primo (quest'ultimo occupante solo una porzione dell'intera superficie coperta). Il piano terra, avente più accessi, si compone di ampio locale ad uso vendita, locali ad uso laboratori, magazzini, accessori e un bagno. Il piano primo, al quale si accede tramite scala interna, si compone di un'ampia sala conferenze, sala riunioni, servizi igienici anche per portatori di handicap, ripostigli e altri vani accessori.

Il tutto per un superficie di circa mq. 707,50.

L'unità immobiliare è stata completata nell'anno 2015, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sempre ad uso artigianale, ed è stata destinata, fino alla chiusura dell'attività avvenuta nel 2019, alla produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti alimentari con l'ausilio di celle frigorifere, non più esistenti, e di un silos in metallo ancora presente sul resede a nord.

L'accesso al resede può avvenire direttamente tramite breve passo carrabile a comune sulla via Fiorentina, oppure tramite un altro passo carrabile più a sud, sempre sulla via Fiorentina, dal quale si accede al resede di altra proprietà, sui quali esiste diritto di passo con ogni mezzo.

Si richiama l'atto Notaio Cappellini del 26/2/2015 repertorio 99121/44516 laddove viene riportato quanto segue:

<<per accedere all'immobile la parte venditrice concede la servitù' di passo e transito con qualsiasi mezzo, con divieto di sosta, su due strisce di terreno ricadenti nella proprietà che le rimane, una delle quali ad est della costruzione avente larghezza di metri 5 (cinque) e l'altra, sul lato ovest a tergo, avente larghezza di metri lineari 3 (tre), individuate nell'elaborato planimetrico nel subalterno 3 della particella 653. La parte acquirente ha preso atto che può essere utilizzata per il passo e il transito anche la striscia di terreno avente larghezza costante di metri lineari 5 (cinque) individuata nell'elaborato planimetrico nel mappale 653 sub.5, posta lungo il confine con la proprietà' – omissis- (foglio 22 particelle 505 e 513), e al di là del confine di

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

questa altra striscia di terreno all'interno della proprietà' dei confinanti – omissis- sulla quale esiste servitù di passo, la società' venditrice si riserva per sé e aventi causa la servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo, ma con divieto di sosta, lungo la fascia scoperta identificata in catasto sul foglio 22 dalla particella 653 sub.3.>>

In relazione a ciò, a seguito del provvedimento del G.E. del 24/02/2026, si da atto dell'avvenuta rettifica ex art. 59 bic L. 89/1913 da parte del Notaio Giacomo Cappellini del 17/02/2026, rep. 1403 raccolta 1210, relativamente al predetto atto Notaio Cappellini del 2015 laddove indicava erroneamente il subalterno 3 anziché il subalterno 4 della particella 653.

Tra le parti comuni si evidenziano:

Impianto di pretrattamento (depuratore a fanghi attivi) e smaltimento acque reflue e piovane.

Impianto antincendio (pompe e canalizzazioni).

Accesso carrabile a nord-est la cui mezzeria corrisponde al confine fra i subalterni 2 e 4, oggetto della presente vendita e i subalterni 3 e 1, di altra proprietà.

Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal G.E.

Dati catastali: Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in foglio di mappa 22:

- particella 653 subalterno 2, categoria D/8, Rendita Euro 5.520,00, piano T-1,
- particella 563 subalterno 4, F/1, consistenza mq. 318, piano T.

Da sopralluogo effettuato dal perito non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi per modifiche alle tramezzature interne come meglio in appresso riportato.

Dati urbanistici:

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Dalla perizia risulta che il complesso edilizio in cui è compreso il bene espropriato è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 35/2011, pratica edilizia 316/2009, pratica SUAP 284/2009;
- Permesso di costruire in variante n. 13 del 5/3/2014, pratica edilizia 409.13, pratica SUAP 379/2013;
- S.C.I.A. in variante del 15/12/2014 protocollo 51945;
- Permesso di costruire in variante n. 22 del 4/5/2015, pratica edilizia 177.15, pratica SUAP 200/2015;

In data 22/5/2015 con protocollo 23158 venne depositata la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera.

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

In data 25/6/2015 con protocollo 30081 venne depositata l'attestazione di agibilità parziale riferita all'unità immobiliare oggetto di esproprio.

Lo stato dei luoghi differisce dai titoli edilizi per i seguenti motivi:

PIANO TERRA: sono state rimosse tutte le tramezzature che delimitavano le celle frigo e parte di quelle che delimitavano il disimpegno; una porta finestra sul lato nord e due porte finestre sul lato ovest risultano più grandi; non risulta rilasciato alcun titolo edilizio per l'installazione del silos

PIANO PRIMO: è stata tamponata la porta che collegava la sala riunioni con la sala conferenze e aperta una più piccola sulla parete ortogonale.

PIANI TERRA E PRIMO: discordanze rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Le discordanze sopra esposte richiederanno accertamento di conformità a sanatoria con unita dichiarazione delle tolleranze costruttive, al costo di €. 1238 per sanzione, €. 6500 per onorari professionali compresa iva, contributo previdenziale, bolli e diritti, considerando che la sala riunioni al piano primo, benché illuminata da finestre a tetto, dovrà essere convertita a vano accessorio per carenza di superfici aero illuminanti.

La parte aggiudicataria, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, sostenendone oneri e spese tecniche.

Spese condominiali. In perizia il CTU riporta che:

non vi è conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali;

non risulta nominato un amministratore di condominio;

l'aggiudicatario dovrà contribuire alle spese di mantenimento delle parti comuni già descritte nella sezione "Parti comuni".

Disponibilità del bene: L'immobile risulta essere libero.

Vendita soggetta ad IVA.

Il prezzo base, con detrazione delle somme indicate per regolarizzazione urbanistica e catastale, è di **Euro 564.000,00**

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad ¼ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **Euro 423.000,00**

Cauzione: una somma non inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto.

In caso di gara l'**aumento minimo sarà di Euro 11.000,00**

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

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

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).

Il file criptato in formato “zip.p7m” contenente l’offerta integrale e gli allegati generato al termine del processo di redazione dell’offerta tramite il modulo Web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia dovrà essere inviato all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12,00 del 2 luglio 2026.**

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 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (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; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile - autenticata da Pubblico Ufficiale - allegandola all’offerta.

Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta 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

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

(salvo che venga 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 giudica), 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 (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione, al momento della richiesta di detta documentazione da parte del Delegato).

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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN escludendo le lettere)
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo 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 e, nel caso di soggetto straniero, e non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, oppure indicazione del Trattato tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel Territorio Italiano oppure documentazione comprovante che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle Preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

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);

- 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;

- 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 del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

- se l'offerta è formulata da “procuratore legale” (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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

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

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “AVV. MARIANNA PUGLIESE PROC. ES. 117.2025 Tribunale Pistoia” al seguente IBAN: IT84I010301380000003768144; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva RGE n. 117 2025 versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri 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 **unica offerta valida**, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.-

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

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 da parte del Professionista Delegato.**

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 con inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e terminerà **alle ore 12,00 del giorno 9 luglio 2026.**

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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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).

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

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

*** **

l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

*** **

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 adotte 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 la restante somma (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, sopra menzionato. 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. di Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573/308256, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), email prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marianna Pugliese, viale Matteotti n. 5, Pistoia, tel. e fax 0573 368960, email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@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.

Avv. Marianna Pugliese
(C.F. PGLMNN76A64G713Y)

Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960

email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it

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'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza unitamente alla relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it)
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- pubblicazione sul sito Immobiliare.it a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea Spa, secondo le modalità stabilite in delega.

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, 11 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marianna Pugliese