

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Simone Daghini, CF DGH SMN 76P18 G713A professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 29/01/2026 nel procedimento esecutivo n. **76/2025 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **16/07/2026 alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Via Ventura Vitoni n. 21, 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 UNICO**

#### **BENE N. 1**

#### **TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI – TERME (PT) – VIA DI RENAGGIO**

Diritto di piena proprietà su terratetto per civile abitazione libero su quattro lati, in località Renaggio, Via di Renaggio. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna, ed è composta da: a piano terra soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala, al piano primo camera, studio e ripostiglio sopra scala. L'abitazione è situata in ambito boschivo con strada di accesso non asfaltata, e non di agevole percorrenza in auto.

**Confini:** l'abitazione confina sui quattro lati con il terreno identificato al successivo bene n. 4, oggetto del presente lotto.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:** al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini – Terme (PT): foglio 2, particella 278, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita €. 219,49.

### **SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE**

#### **Normativa urbanistica**

L'immobile in base al regolamento urbanistico (Approvaz. Del. C.C. n.49 del 20/06/2016 e Del. C.C. n. 120 del 22/12/2016) ricade in zona E1 (artt. 89-90-91-92), ed inoltre l'immobile ricade in Vincolo Idrologico, Vincolo Idrogeologico.

### **Regolarità Edilizia**

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 non risulta agibile.

È stata rilasciata dal Comune di Montecatini Terme nel 1974 licenza per la realizzazione di una rimessa agricola. In data 23/02/1995, con P.G. 4941, è stata presentata la richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 724/94, per la realizzazione di ampliamento e cambio d'uso dell'immobile precedentemente licenziato, la quale ha avuto esito favorevole con il rilascio in data 09/01/2001 della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 65.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, libera su quattro lati e circondata dal resede esterno costituente il Bene 4 della perizia. Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala. Al piano primo, cui si accede tramite scala interna, si trovano una camera, uno studio oltre servizio igienico ed un ripostiglio sopra scala di limitata altezza. Il fabbricato ha strutture portanti verticali in muratura di blocchi in cemento. Il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta gettata direttamente su un vespaio in pietrame, mentre il solaio di piano intermedio è costituito da un solaio di tipo bausta. Il solaio di copertura è a doppia falda, di tipo bausta, il manto di copertura è in tegole del tipo marsigliese. La porta di accesso all'abitazione è costituita da una porta in legno e vetro, le finestre sono in legno con vetro camera e dotate di persiane in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione al piano terra e primo è composta da piastrelle in gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno e della cucina. L'esecutato ha dichiarato che l'abitazione è dotata di contatore Enel ma non è presente l'allaccio all'acquedotto comunale, alla rete del gas/metano ed alla linea telefonica. L'impianto di smaltimento è costituito da una fossa biologica con scarico a perdere, non è presente in zona la fognatura pubblica.

L'adduzione acqua per il fabbricato avviene tramite fonte privata regolata tramite accordi verbali con un soggetto terzo, estraneo alla procedura. Si osserva che per tale fonte di approvvigionamento non è stata rinvenuta la necessaria autorizzazione da parte della ASL di competenza, come previsto per legge in mancanza di allaccio all'acquedotto pubblico. Non è presente un impianto di riscaldamento, ma il solo camino posto al piano terra. E' presente nel bagno a piano primo una stufetta elettrica fissa posta sopra la porta di accesso al locale. Gli impianti elettrico ed idraulico appaiono in condizioni di manutenzione buone ad esclusione di alcuni interruttori che presentano fenomeni di manomissione. La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile, così come le facciate esterne dell'edificio. Le altezze utili di piano terra sono di circa 2,56 m mentre il piano primo presenta un'altezza al colmo massima di circa 2,40 m ed in gronda di 2,12 m. La scala interna di collegamento tra i piani è realizzata in muratura e rivestita in piastrelle di gres porcellanato. Il sottoscala è stato

chiuso mediante una porta, ricavando così un ripostiglio sottoscala, mentre a piano primo, la zona posta sopra la prima rampa delle scale è stata chiusa per realizzare un vano ripostiglio con altezza interna inferiore a 1,50 m.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo del Consulente nominato del Tribunale, è emerso che l'immobile non è perfettamente conforme ai titoli suddetti. L'abitazione, presenta lievi difformità per alcune dimensioni, sia interne dei locali, che esterne per l'involucro edilizio, risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, che però non costituiscono una violazione edilizia, in quanto rientranti nei limiti della "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 34 bis del DPR 380/2001. La Concessione in sanatoria veniva rilasciata con le strutture del fabbricato al grezzo e con l'indicazione che non appena concluse le opere di finitura sia interne che esterne doveva esser richiesta l'agibilità per l'immobile. Dalla ricerca dei precedenti edilizi non sono stati reperiti titoli edilizi o comunicazione di inizio lavori inerenti le opere di completamento del fabbricato, né richieste di agibilità, pertanto le difformità riscontrate sull'immobile rispetto al titolo rilasciato risultano realizzate abusivamente ed in particolare le difformità riscontrate sono le seguenti: -realizzazione di intonaco esterno; -modifica degli infissi esterni; -realizzazione di canna fumaria esterna; -realizzazione di ripostiglio sottoscala; -realizzazione di ripostiglio soprascala; -realizzazione di lucernario in copertura. Inoltre tra un confronto dello stato dei luoghi e la sezione della Concessione in Sanatoria del fabbricato è possibile riscontrare che il terreno sul retro dell'edificio è stato sbancato per permettere la realizzazione della tettoia insistente sul mappale 99 (bene n. 4). A seguito di colloquio intercorso tra il Consulente Tecnico nominato dal Tribunale e l'Ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme, è stato appurato che è possibile ottenere la regolarizzazione dell'immobile predisponendo una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art 209 della L.R. 65/2014, che comprenderà oltre alle opere inerenti il bene in oggetto, anche le opere di regolarizzazione edilizia degli altri beni costituenti il lotto unico. Dovendo predisporre un'unica pratica edilizia in sanatoria, dovrà inoltre essere predisposta la pratica di autorizzazione in sanatoria per il vincolo idrogeologico per le opere sbancamento e impermeabilizzazione del suolo, avvenute in assenza di idoneo titolo. La sanzione da versare al Comune per la regolarizzazione prevede un importo minimo di euro 1.000,00 ed un massimo di euro 5.164,00, la quale viene stabilita dall'ufficio tecnico comunale al momento dell'istruttoria della pratica edilizia. L'onorario tecnico per la redazione delle necessarie pratiche edilizie è stato stimato in € 3.000,00 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Stato del bene:** dall'ultimo sopralluogo effettuato dal Custode in data 04/02/2026 l'immobile risulta in mediocre stato di conservazione.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

## **BENE N. 2**

### **DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI – TERME (PT) – VIA DI RENAGGIO**

Diritto di piena proprietà su rimessa in Località Renaggio, Via di Renaggio. La rimessa è posta nei pressi dell'abitazione costituente il bene n. 1. L'immobile è costituito da un prefabbricato in legno, composto da un unico vano con copertura a capanna e porta di accesso pedonale.

**Confini:** la rimessa confina sui quattro lati con il terreno identificato al successivo bene n. 4, oggetto del presente lotto.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:** al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini – Terme (PT): foglio 2, particella 324, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €. 24,17;

### **SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE**

#### **Normativa urbanistica**

L'immobile in base al regolamento urbanistico (Approvaz. Del. C.C. n.49 del 20/06/2016 e Del. C.C. n. 120 del 22/12/2016) ricade in zona E1 (artt. 89-90-91-92), ed inoltre l'immobile ricade in Vincolo Idrologico, Vincolo Idrogeologico.

#### **Regolarità Edilizia**

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 non risulta agibile.

E' stata effettuata una ricerca di precedenti edilizi per l'immobile in oggetto presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Montecatini Terme ma non sono stati reperiti titoli abilitativi o comunicazione di inizio lavori.

La rimessa di tipo prefabbricato in legno delle dimensioni in pianta di circa 3,50 m per 2,50 m, ha un'altezza in colmo di 2,36 m ed un'altezza in gronda di 2,00 m. E' composta da un unico vano con accesso pedonale sul fronte del manufatto. Al suo interno è presente un impianto elettrico per

l'illuminazione, collegato al contatore dell'abitazione. Attualmente è utilizzato come locale di deposito attrezzi. Il prefabbricato è stato appoggiato su una platea di fondazione in cls, che ha la funzione anche di pavimento del locale stesso

A seguito di colloquio intercorso dal Consulente Tecnico nominato dal Tribunale con l'Ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme, è stato appurato che essendo il fabbricato realizzato in assenza di permesso, e che per la zona in cui il fabbricato è collocato (zona agricola-E1) ed in regime di salvaguardia normativo, non è possibile effettuare la sanatoria del manufatto, pertanto deve essere prevista la completa rimozione e smaltimento. Gli oneri relativi alla pratica per la messa in pristino del fabbricato sono già ricompresi nella pratica di regolarizzazione del bene n. 1, mentre gli oneri per la demolizione e lo smaltimento ammontano ad euro 500,00.

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.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

**Stato del bene:** dall'ultimo sopralluogo effettuato dal Custode in data 04/02/2026 l'immobile risulta in mediocre stato di conservazione

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

### **BENE N. 3**

#### **DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI – TERME (PT) – VIA DI RENAGGIO**

Diritto di piena proprietà su rimessa in Località Renaggio, Via di Renaggio. La rimessa è posta nei pressi dell'abitazione costituente il bene n. 1 in zona più rialzata e completamente immersa nella vegetazione. L'immobile è costituito da un fabbricato precario in legno.

**Confini:** la rimessa confina sui quattro lati con il terreno identificato al successivo bene n. 4, oggetto del presente lotto.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:** al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini – Terme (PT): foglio 2, particella 325, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32, superficie catastale 33 mq, rendita €. 85,94;

#### **SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE**

##### **Normativa urbanistica**

L'immobile in base al regolamento urbanistico (Approvaz. Del. C.C. n.49 del 20/06/2016 e Del. C.C. n. 120 del 22/12/2016) ricade in zona E1 (artt. 89-90-91-92), ed inoltre l'immobile ricade in Vincolo Idrologico, Vincolo Idrogeologico.

### **Regolarità Edilizia**

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 non risulta agibile.

E' stata effettuata una ricerca di precedenti edilizi per l'immobile in oggetto presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Montecatini Terme ma non sono stati reperiti titoli abilitativi o comunicazione di inizio lavori.

A seguito di colloquio intercorso dal Consulente Tecnico nominato dal Tribunale con l'Ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme è stato appurato che essendo il fabbricato realizzato in assenza di permesso, e che per la zona in cui il fabbricato è collocato (zona agricola-E1) ed in regime di salvaguardia normativo, non è possibile effettuare la sanatoria del manufatto; pertanto, deve esser prevista la completa rimozione e smaltimento. Non è stato possibile effettuare un rilievo dettagliato, né produrre un'adeguata documentazione fotografica del bene, in quanto è stato valutato che, poiché il bene deve essere rimosso in quanto abusivo e non sanabile, il costo di rimozione della vegetazione supererebbe il valore economico del bene stesso. Gli oneri relativi alla pratica per la messa in pristino del fabbricato sono già ricompresi nella pratica di regolarizzazione del bene n. 1, mentre gli oneri per la demolizione e lo smaltimento ammontano ad euro 1.000,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Stato del bene:** il fabbricato è in legno in struttura leggera, e si trova in condizioni precarie, ricoperto da vegetazione e parzialmente crollato

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

### **BENE N. 4**

**TERRENO UBICATO A MONTECATINI – TERME (PT) – VIA DI RENAGGIO**

Diritto di piena proprietà su terreno posto in Località Renaggio. Il terreno costituisce il resede di pertinenza dell'abitazione costituente il bene n. 1. Attualmente porzione del terreno e più precisamente quella in aderenza alla facciata retrostante l'abitazione è coperta da una tettoia in acciaio.

**Confini:** Il terreno confina a nord con – *Omissis* -, a est con strada vicinale di Collire, a sud con il bene n. 7 oggetto della presente procedura, a ovest con strada vicinale di Collire;

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:** all'Agenzia del Territorio di Pescia – Catasto dei Terreni del Comune di Montecatini - Terme: foglio 2, particella 99, qualità uliveto, classe 1 Superficie 1.760 mq, reddito dominicale euro 7,27, reddito agrario euro 6,82

### **SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE**

#### **Normativa urbanistica**

Il terreno in base al certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Montecatini Terme ricade nel Regolamento Urbanistico (Approvaz. Del. C.C. n.49 del 20/06/2016 e Del. C.C. n. 120 del 22/12/2016) in zona E1 (artt. 89-90-91-92), ed inoltre l'immobile ricade in Vincolo Idrologico, Vincolo Idrogeologico e Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett g) del d.lgs. 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015 per porzione.

#### **Regolarità Edilizia**

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 non risulta agibile.

E' stata effettuata una ricerca di precedenti edilizi per l'immobile in oggetto presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Montecatini Terme ma non sono stati reperiti titoli abilitativi o comunicazione di inizio lavori.

La particella per la sua maggior consistenza, nella porzione Nord, è costituita da area boscata con fitta vegetazione. La porzione di particella posta nei pressi dell'abitazione è adibita a resede esterno in parte cementato ed in parte in stato vegetativo, mentre la porzione adiacente al fabbricato sul fronte tergale è occupata da una tettoia in acciaio con pavimentazione in cemento per un ingombro in pianta di circa 6,20 m per una profondità di 5,00 mt ed un'altezza massima da terra di 4,80m. Sul fronte del fabbricato è presente una recinzione metallica con paletti e rete a maglia sciolta posta approssimativamente lungo la linea di confine con il Bene n. 7.

Le difformità riscontrate sulla particella in oggetto consistono principalmente nello sbancamento di porzione del terreno retrostante l'abitazione, nella realizzazione di pavimentazioni in cemento, nella realizzazione della tettoia e della recinzione dell'area sul fronte dell'edificio, avvenuto il tutto in assenza di titolo edilizio. A seguito di colloquio intercorso dal Consulente Tecnico nominato dal Tribunale con l'Ufficio tecnico del Comune di Montecatini Terme è stato appurato che per la zona in

cui il fabbricato è collocato (zona agricola E1) ed in regime di salvaguardia normativo, non è possibile effettuare la sanatoria della tettoia realizzata in aderenza al fabbricato sul lato tergaie, mentre per quanto riguarda la regolarizzazione delle aree impermeabilizzate e della recinzione queste sono già ricompresi nella pratica di regolarizzazione del Bene n. 1, mentre gli oneri per la demolizione e lo smaltimento della tettoia ammontano ad euro 1.000.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

**Servitù:** sul terreno distinto è installata da tempo immemore una tubazione per adduzione acqua, che per metà è a servizio dei beni oggetto del presente atto e per l'altra metà è a servizio della limitrofa proprietà.

**Stato del bene:** il terreno si trova in discrete condizioni di manutenzione.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

## **BENE N. 5**

### **TERRENO UBICATO A MONTECATINI – TERME (PT) – VIA DI RENAGGIO**

Diritti di piena proprietà su terreno posto in Località Renaggio. Il terreno è costituito da area boschiva.

**Confini:** Il terreno confina a nord con – *Omissis* -, a est con Bene n. 6 oggetto della presente procedura, a sud con proprietà – *Omissis* - a ovest con strada vicinale di Collire.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:** al Catasto dei Terreni del Comune di Montecatini – Terme (PT): foglio 2, particella 287, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie 145 mq, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,02.

### **SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE**

#### **Normativa urbanistica**

Il terreno in base al certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Montecatini Terme ricade nel Regolamento Urbanistico (Approvaz. Del. C.C. n.49 del 20/06/2016 e Del. C.C. n. 120 del 22/12/2016) in zona E1 (artt. 89-90-91-92), ed inoltre l'immobile ricade in Vincolo Idrologico, Vincolo Idrogeologico e Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett g) del d.lgs. 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015 per porzione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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 del bene:** il terreno è in completo stato di abbandono

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

#### **BENE N. 6**

##### **TERRENO UBICATO A MONTECATINI – TERME (PT) – VIA DI RENAGGIO**

Diritti di piena proprietà su terreno posto in Località Renaggio. Il terreno è costituito da area boschiva.

**Confini:** Il terreno confina a nord con – *Omissis* -, a ovest con il Bene n. 5 oggetto della presente procedura, a sud con – *Omissis* - a est con – *Omissis* -.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:** al Catasto dei Terreni del Comune di Montecatini – Terme (PT): foglio 2, particella 289, qualità Uliveto, classe 2, superficie 70 mq, reddito dominicale euro 0,23, reddito agrario euro 0,18.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE**

##### **Normativa urbanistica**

Il terreno in base al certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Montecatini Terme ricade nel Regolamento Urbanistico (Approvaz. Del. C.C. n.49 del 20/06/2016 e Del. C.C. n. 120 del 22/12/2016) in zona E1 (artt. 89-90-91-92), ed inoltre l'immobile ricade in Vincolo Idrologico, Vincolo Idrogeologico e Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett g) del d.lgs. 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015 per intero.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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 del bene:** il terreno è in completo stato di abbandono

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

#### **BENE N. 7**

##### **TERRENO UBICATO A MONTECATINI – TERME (PT) – VIA DI RENAGGIO**

Diritti di piena proprietà su terreno posto in Località Renaggio. Il terreno è costituito da area boschiva.

**Confini:** Il terreno confina a nord con bene n. 4 oggetto della presente procedura, a est e ovest con strada vicinale di Collire, a sud con – *Omissis* -.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:** al Catasto dei Terreni del Comune di Montecatini – Terme (PT): foglio 2, particella 291, qualità Uliveto, classe 2, superficie 270 mq, reddito dominicale euro 0,91, reddito agrario euro 0,70.

### **SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE**

#### **Normativa urbanistica**

Il terreno in base al certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Montecatini Terme (All.4.3) ricade nel regolamento urbanistico (Approvaz. Del. C.C. n.49 del 20/06/2016 e Del. C.C. n. 120 del 22/12/2016) in zona E1 (artt. 89-90-91-92), ed inoltre l'immobile ricade in Vincolo Idrologico, Vincolo Idrogeologico

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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 del bene:** Il terreno è in completo stato di abbandono. Al suo interno si trova una carcassa di un autoveicolo nonché di uno scooter, di cui non si conosce la proprietà e che verrà rimosso dal Custode.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

\*\*\*\*\*

**Prezzo base: € 62.400,00 (Euro sessantaduemilaquattrocento/00),**

**Offerta minima: € 46.800,00 (Euro quarantaseimilaottocento/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

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

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

\*\*\* \*\*

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 15/07/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".

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

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente

è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

**N.B.:**

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **Tribunale di Pistoia – Procedura esecutiva Immobiliare 76/2025** al seguente IBAN **IT14U089221380000000848947**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 76/2025 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](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 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, dal 16/07/2026 al 22/07/2026, 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 "Tribunale di Pistoia - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2025"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Ove il creditore 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." all'indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) o al telefono (n. 0573/3571532 – 0573/3571525), ovvero possono reperire ulteriori informazioni fissando un appuntamento presso lo studio del professionista delegato, Avv. Simone Daghini in Pistoia, Via V. Vitoni n. 21 (Tel.: 0573/1974934; Fax: 0573/1974933).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. **0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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

Pistoia, li 9 marzo 2026

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Simone Daghini**