

T R I B U N A L E D I P I S T O I A

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il sottoscritto **Avv. Diletta Elena Ghelardini**, C.F.: GHLDTT77R61G713B, con studio in Pistoia, via Cavour n. 37, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento esecutivo **n. 43/2025 + 106/2025 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **16 luglio 2026 alle ore 10.00** presso il proprio studio procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

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

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg. dall'istanza e non oltre 120 gg., sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

IMMOBILI IN VENDITA – N. 2 LOTTI

LOTTO N. 1: - Diritti di piena proprietà su immobile a destinazione commerciale posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle - Serravalle Pistoiese (PT). Il negozio, attualmente adibito a bar, è posto al piano terra di un terratetto di maggiori dimensioni ed è costituito da due grandi vani tra loro collegati da ampia apertura, antibagno, n. 2 W.C., resede esclusiva tergoale, oltre a un locale magazzino al piano interrato. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico, in un W.C. è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. Oltre al locale interrato di circa 23 mq. utili costruito con titolo edilizio, posto al di sotto del locale fronte strada a piano terra, risultano presenti altri n. 2 locali interrati collegati tra loro nella parte tergoale sempre interni al perimetro del corpo di fabbrica del locale commerciale, realizzati senza titolo edilizio, che risultano non ultimati anche nella struttura; tali locali interrati sono accessibili dalla resede tergoale tramite discesa scavata nel terreno. Il contatore dell'acqua risulta a comune tra l'appartamento di cui al Lotto n. 2 ed il locale commerciale, il contatore dell'energia elettrica è indipendente, sono presenti

le fosse biologiche a comune tra il locale commerciale e l'appartamento poste nella resede a comune. L'immobile risulta posizionato lungo una strada con grande transito che collega Pistoia con la Valdinievole. Nella zona sono presenti altre attività commerciali e servizi. Il centro del paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km. Detto bene è identificato nella perizia di stima come BENE N. 1.

- Diritti di piena proprietà su porzione di terreno di 280 mq. posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331, con accesso diretto dalla medesima via, in località Ponte di Serravalle - Serravalle Pistoiese (PT), non recintato e non dotato di cancello, attualmente utilizzato come parcheggio auto, con superficie quasi interamente in ghiaia battuta, fatta eccezione per una modesta porzione all'ingresso, che è asfaltata. Tale terreno risulta posizionato nelle immediate vicinanze del ponte che attraversa il torrente Nievole, lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km. Detto bene è identificato nella perizia di stima come BENE N. 3.

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

- Foglio 12, particella 9, sub. 15, categoria C/1, classe 4, consistenza 89 mq., superficie catastale 114 mq., rendita Euro 1.498,45, graffata alla particella 11, quanto all'immobile commerciale, e

Catasto dei Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese:

- Foglio 12, particella 148, qualità incolto produttivo, classe U, superficie (ha are ca) 0280 mq., reddito agrario Euro 0,01, quanto al terreno.

Parti comuni: la resede rappresentata nel F.12 dalla part. 10 (di fatto parte del marciapiede lato via Provinciale Lucchese) risulta a comune tra l'immobile a destinazione locale commerciale (F. 12 part. 9 sub. 15 graffata alla part. 11) e l'appartamento per civile abitazione (F. 12 part. 9 sub.16).

Situazione urbanistica e catastale: BENE N. 1 della CTU - a seguito al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato con il sopralluogo del perito incaricato dal Tribunale del 30/10/2025 con l'ultima planimetria catastale prot. n. PT0052448 del 15/10/2015 è possibile affermare che esiste sostanzialmente corrispondenza, ad eccezione dei seguenti aspetti: - è presente una parete divisoria in legno a prolungamento del muro divisorio che delimita il vano scale, che collega il piano terra con il piano interrato; - è presente un gazebo/tettoia con struttura portante in legno posto nella corte esclusiva non riportata nell'ultima planimetria catastale. Per la regolarizzazione deve essere presentata

una nuova planimetria catastale del negozio e della resede tergale con il gazebo al costo stimato dal perito di circa Euro 1.500,00 per tasse e competenze professionali. Si precisa che: - la part. 9 sub. 15 e 11 graffate e la particella 9 sub. 16 derivano da DIVISIONE del 02/08/2013, Pratica n. PT0067409 delle part. 9 sub. 12, part. 10 e part. 11 graffate, le quali derivano da VARIAZIONE del 24/07/2008, Pratica n. PT0119306 in atti dal 24/07/2008 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dalle particelle 9 subb. 4 e 5 e part. 10 e 11 graffate. La part. 10 è un B.C.N.C. – corte comune ai subb. 15 e 16 della part. 9 F. 12. A tal riguardo il CTU rileva un'impresione nella tabella catastale "Elenco Subalterni", dove è indicato che la part. 10 è a comune ai subb. 15 e 16 della part. 12, anziché della part. 9. Secondo il Piano Strutturale Intercomunale del Dicembre 2022 tra il Comune di Serravalle Pistoiese ed il Comune di Marliana gli immobili della seguente perizia ricadono in "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, T.R.6. Tessuto a tipologie miste". L'immobile risulta regolare per la L. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. In seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Serravalle Pistoiese il CTU ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie al SUE: - P.E. n. 44 del 1976 parere sfavorevole della commissione edilizia; - C.E. n. 181 del 1977 per ristrutturazione fabbricato; - Attestazione di conformità in sanatoria n. 131 del 2008; - D.I.A. n. 3/2009; - Attestazione di conformità in sanatoria n. 224 del 2012; - CIL 115/2018 relativa all'installazione del gazebo in legno nella resede (pratica erroneamente presentata al SUE, anziché al SUAP); - CILA 378/2021 per manutenzione straordinaria facciate; - Pratica di Agibilità per l'appartamento n. 14/2023. Da segnalare che per i lavori di ristrutturazione congiunti del negozio a piano terra e piano interrato e dell'appartamento primo piano sono state presentate anche le pratiche al SUAP. In seguito all'accesso agli atti del CTU presso il Comune sono state trovate le seguenti pratiche al SUAP: - Pr Suap 175 prot. 8750 del 14/06/2012 Richiesta attestazione di conformità in sanatoria (rilasciata Aut. Unica n. 4/2013), oltre Fine lavori e Agibilità; - Pr. Suap 213 prot. 11369 del 28/07/2012 Scia per divisione di fabbricato in due unità con cambio di destinazione d'uso; - Pr Suap 157 prot. 11119 del 15/07/2013 Variante a scia di divisione in due unità di fabbricato con cambio destinazione d'uso (tale pratica risulta non completata per l'omesso invio di alcune integrazioni richieste dagli uffici comunali). Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, esistono, invece, la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico. In seguito al confronto dello stato dei luoghi rilevato con il sopralluogo del 30/10/2025 con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio e varianti è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza, ad eccezione dei seguenti aspetti: - non risulta presente nel prospetto tergale la finestra intermedia tra la porta di accesso alla resede e la finestra vicino ai locali W.C.; - non risulta presente sempre nel prospetto tergale la finestra nel locale W.C.

sulla parete portante esterna; - risulta una differente, seppur modesta, disposizione dei tramezzi divisorii dei n. 3 W.C. in termini di larghezza; - l'apertura porta-finestra di ingresso da via Provinciale Lucchese risulta di larghezza diversa rispetto a quella riportata nell'ultimo progetto; - il gazebo in legno realizzato nella resede tergaie non è conforme alla CIL presentata 115/2018. Per la regolarizzazione edilizia del negozio (della parte legittimata da titoli edilizi) deve essere presentata in Comune nuova planimetria aggiornata per la correzione delle incongruenze, oltre alla presentazione delle integrazioni all'ultima pratica SUAP richieste dal Comune con un costo stimato dal CTU di circa Euro 3.500,00 per tasse e competenze professionali. Per l'adeguamento della tettoia in legno secondo quanto riportato nel relativo titolo edilizio e per il ripristino dello stato originario dei luoghi dei n. 2 locali interrati aggiuntivi posizionati nella parte tergaie e realizzati al grezzo senza titolo edilizio è stimato un costo di circa Euro 15.000,00.

BENE N. 3 della CTU - La particella di terreno è soggetta per una porzione a procedura di esproprio da parte della Regione Toscana per la Sistemazione dell'intersezione tra la SRT 435 e la SP 40 della Nievole nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT). Dalla documentazione ricevuta dal perito dalla Regione Toscana risulta: - superficie in esproprio 145 mq. con valore dell'indennità di esproprio di Euro 9.787,50, indennità non accettata nei termini di legge dal debitore e, quindi, depositata presso il MEF; - superficie in occupazione temporanea di 135 mq. per 1,5 anni; - indennità di occupazione temporanea pari ad Euro 1.139,06. Sul punto si richiama espressamente tutto quanto precisato dal CTU in perizia alle pagg. 26-29, 32-33 e 40, che qui si intendono per ritrascritte. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Dal certificato CDU - CERTIFICAZIONE URBANISTICA - Art. 30 D.P.R. 380/01 00111/2025, rilasciato dal Comune il 10-11-2025 si evince che secondo il Piano Operativo Comunale (POC), la particella di terreno censita al Catasto Terreni col Foglio 12 p. 148 è destinata: - Zone destinate alla viabilità veicolare – viabilità pubblica di progetto (art. 49 N.T.A.) per porzione; - B1 – Tessuto consolidato (art. 41.2.2 N.T.A.) per porzione; - E4 – Sistema del fondovalle del Nievole (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per porzione.

Disponibilità del bene: BENE N. 1 della CTU - l'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura esecutiva; BENE N. 3 della CTU - non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile, presumibilmente il terreno viene utilizzato come parcheggio delle auto dei clienti del Bene n. 1.

Prezzo base: Euro 120.500,00 (Euro centoventimilacinquecento/00).

Offerta minima: Euro 90.500,00 (Euro novantamilaquattrocento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (Euro duemila/00).

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

LOTTO N. 2: Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle - Serravalle Pistoiese (PT). Tale immobile si trova al primo piano di un fabbricato di maggiori dimensioni del tipo terratetto con locale commerciale posto al piano terra, e si compone di rampa di scale ad uso esclusivo con accesso diretto da via Provinciale Lucchese, sala, cucina, bagno, disimpegno e n. 2 camere matrimoniali, piccolo ripostiglio. Il contatore dell'acqua risulta a comune tra l'appartamento ed il locale commerciale di cui al Lotto n. 1, è presente l'allaccio per il gas metano, il contatore dell'energia elettrica è indipendente, sono presenti le fosse biologiche a comune tra il locale commerciale e l'appartamento poste nella resede a comune. L'immobile risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria, che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

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

- Foglio 12, particella 9, sub. 16, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq., rendita Euro 355,06.

Parti comuni: la resede rappresentata nel F.12 dalla part. 10 (di fatto parte del marciapiede lato via Provinciale Lucchese) risulta a comune tra l'immobile a destinazione locale commerciale (F. 12 part. 9 sub. 15 graffata alla part. 11) e l'appartamento per civile abitazione (F. 12 part. 9 sub.16).

Situazione urbanistica e catastale: in seguito al confronto tra lo stato dei luoghi con il sopralluogo del 30/10/2025 con l'ultima planimetria catastale dell'appartamento prot. n.PT0033191 del 24/07/2018 è possibile affermare che esiste sostanzialmente corrispondenza. Si precisa che: - le part. 9 sub 15 e 11 graffate e la part. 9 sub. 16 derivano da DIVISIONE del 02/08/2013 Pratica n. PT0067409 delle part. 9 sub. 12, part. 10 e part. 11 graffate, le quali derivano da VARIAZIONE del 24/07/2008 Pratica n. PT0119306 in atti dal 24/07/2008 FUSIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dalle part. 9 subb. 4 e 5 e part. 10 e 11 graffate. La part. 10 è un B.C.N.C. – corte comune ai subb. 15 e 16 della part. 9 F. 12. A tal riguardo il CTU rileva un'imprecisione nella tabella catastale "Elenco Subalterni", dove è indicato che la part. 10 è a comune ai subb. 15 e 16 della part. 12, anziché della part. 9. Secondo il Piano Strutturale

Intercomunale del Dicembre 2022 tra il Comune di Serravalle Pistoiese ed il Comune di Marliana gli immobili della seguente perizia ricadono in "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, T.R.6. Tessuto a tipologie miste". L'immobile risulta regolare per la L. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. In seguito all'accesso agli atti presso il Comune il CTU ha rivenuto le seguenti pratiche edilizie al SUE: - P.E. n. 44 del 1976 parere sfavorevole commissione edilizia; - C.E. n. 181 del 1977 per ristrutturazione fabbricato; - Attestazione di conformità in sanatoria n. 131 del 2008; - D.I.A. n. 3/2009; - Attestazione di conformità in sanatoria n. 224 del 2012; - CIL 115/2018 relativa all'installazione del gazebo in legno nella resede (pratica erroneamente presentata al SUE, anziché al SUAP); - Pratica 131/2018 Accertamento di conformità in sanatoria (relativo all'appartamento); - CILA 378/2021 per manutenzione straordinaria facciate; - Pratica di Agibilità per l'appartamento n. 14/2023. Per i lavori di ristrutturazione congiunti del negozio a piano terra e piano interrato e dell'appartamento primo piano sono state presentate pratiche al SUAP. In seguito all'accesso agli atti del CTU presso il Comune di Serravalle Pistoiese sono state trovate le seguenti pratiche del SUAP: - Pr Suap 175 prot. 8750 del 14/06/2012 - Richiesta attestazione di conformità in sanatoria (rilasciata Aut. Unica n. 4/2013), oltre Fine lavori e Agibilità; - Pr. Suap 213 prot. 11369 del 28/07/2012 - Scia per divisione di fabbricato in due unità con cambio di destinazione d'uso; - Pr Suap 157 prot. 11119 del 15/07/2013 - Variante a scia di divisione in due unità di fabbricato con cambio destinazione d'uso. Tale pratica risulta non completata per il non invio di alcune integrazioni richieste dagli uffici comunali. In seguito al confronto dello stato dei luoghi accertato con il sopralluogo del 30/10/2025 con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio, ovvero con la Pratica 131/2018 Accertamento di conformità in sanatoria, è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza, essendo quest'ultima pratica stata redatta proprio per sanare le difformità tra le opere realizzate e quanto riportato nei precedenti titoli edilizi. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti termico ed idrico, esiste, invece, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 11/02/2031. Maggiori informazioni potranno essere assunte dal Custode giudiziario (v. *infra*).

Prezzo base: Euro 113.000,00 (Euro centotredicimila/00).

Offerta minima: Euro 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (Euro duemila/00).

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

***** ****

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 15/07/2026 antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere 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, overosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e DEVE CONTENERE:

Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, II comma del D.M. n. 32 del 26/02/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, **autenticata da pubblico ufficiale**, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese, aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n. 85, oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, VII comma del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "AVV GHELARDINI DILETTA DELEGATO PROC ES 43/2025 TRIBUNALE PISTOIA" al seguente IBAN IT 66 R 0103013800000003772996, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 43/2025 R.G.E., lotto n. ..., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato

tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore.** Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno 16/07/2026 al giorno 21/07/2026, e terminerà alle ore 12.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 (dieci)

minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando, così, la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, VII comma, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).**

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

1. a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);

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

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

*** **

Come previsto dall'art. 585, III comma c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Ghelardini Diletta Delegato proc esec 43/2025 Tribunale Pistoia"; in caso di revoca

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

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

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art. 41, V comma del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali 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, IV comma, del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, **l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato**, ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex art. 2, VII comma, D.M. 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato, contattando il Custode Is.Ve.G. S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, via F.lli Giachetti n. 35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII Aprile n. 14 - piano 1° (E-mail: prenota.pt@isveg.it, Tel.: 0573 - 3571525 / 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Diletta Elena Ghelardini, in Pistoia, via Cavour n. 37 (Tel.: 0573 - 24210, 333 - 2129622; Fax: 0573 - 701006).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è, inoltre, possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al tel. **0586/20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.**

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeka.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

La Professionista Delegata

Avv. Diletta Elena Ghelardini