

TRIBUNALE DI PISTOIA

Giudizio di divisione n. 950/2024 R.G.

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

Il sottoscritto Avv. Roberta Bechi, CF BCHRRT69B54G713C, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 11-12.2.2026 nel giudizio di divisione **n. 950/2024 R.G.** relativo all'esecuzione immobiliare n. 123/2023 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **8 luglio 2026 alle ore 10,00**, presso il locale a ciò adibito del Tribunale di Pistoia in Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 26.2.2015 n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.2 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNO

APPARTAMENTO POSTO IN LARCIANO (PT), VIA A. GRAMSCI N. 1991 E LOCALE DEPOSITO - PIANO TERRA

Diritti di piena proprietà su:

1. appartamento posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppantesi su due piani fuori terra e corredato da corte, circostante il suddetto fabbricato, a comune con il bene di cui al punto 2. e con i beni formanti il Lotto 2, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere oltre corridoio e bagno.

L'appartamento è dotato di accesso plurimo esterno e vano tecnico, posto in adiacenza al locale cucina, a comune con l'appartamento posto al piano primo.

Alla corte sopra indicata si accede direttamente dalla via pubblica per mezzo di passo carrabile dotato di cancello.

2. Locale deposito posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra, ubicato nella parte tergale del Lotto di cui fa parte ed avente accesso dalla corte a comune con altri beni, composto da un ampio locale avente accesso carrabile, da due locali accessori interni e da piccolo vano accessibile solo dal resede esterno posto a sud a confine con il fosso demaniale. Detto resede, da considerarsi ad uso esclusivo del bene medesimo, risulta accessibile ad oggi solo dall'esterno mediante camminamento sull'area adiacente a corredo del bene di cui al punto 2. del Lotto 3.

Detto resede risulta interamente coperto da una tettoia con struttura in ferro e soprastanti pannelli in cemento amianto. Inoltre, vi insiste un piccolo manufatto abusivo in muratura, anch'esso ad uso deposito, realizzato in adiacenza alla parete sud del locale deposito ed accessibile solo dal passaggio esterno.

Il compendio costituente il lotto 1 risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Larciano come segue: Foglio 21, particella 99 sub. 1, categoria A/3, classe 7[^], consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 134 e rendita € 379,60 (appartamento); Foglio 21, particella 432 sub. 4

graffato alla particella 588, categoria C/2, classe 7[^], consistenza mq. 101, superficie catastale mq. 106 e rendita catastale € 245,16 (locale deposito).

Sono ricompresi nella vendita i diritti *pro-quota* sulle parti comuni del fabbricato, in particolare sul vano tecnico posto al piano terra (lato sud) e la corte circostante.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla documentazione acquisita agli atti, ed in particolare dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, risulta quanto segue.

Gli immobili risultano regolari per la Legge n. 47/1985.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento è antecedente al 1.9.1967, e più precisamente come da:

- Licenza Edilizia n. 19 dell'11.5.1965;
- abitabilità rilasciata in data 12.1.1968.

In seguito, detto fabbricato è stato oggetto del seguente titolo amministrativo:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 437 del 24.3.1995.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il locale deposito non è antecedente al 1.9.1967.

Per lo stesso risultano i seguenti titoli amministrativi:

- Licenza Edilizia n. 201 del 27.8.1968 relativa alla costruzione di una tettoia;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 437 del 24.3.1995.

Per quanto riguarda l'appartamento, rispetto all'ultimo titolo edilizio vi è una generale corrispondenza in termini di superfici e volumi, ma risulta un diverso dimensionamento e/o posizionamento di alcune aperture esterne e interne, ipotizzabili come errori grafici.

Per tali difformità non occorre procedere ad un accertamento di conformità, ma sarà necessario produrre un elaborato comparativo, con i dovuti rilievi.

Per quanto riguarda il locale deposito, risultano varie difformità, sia all'interno che all'esterno; le opere esterne (manufatto sulla corte tergo e copertura della corte con tettoia) non possono essere sanate, mentre le difformità interne sono sanabili.

Si evidenzia inoltre che per rendere fruibile la corte esclusiva ed il piccolo vano con accesso unico esterno da altra corte dovranno essere realizzate una o due aperture di collegamento con il fabbricato principale. Tali opere si renderebbero necessarie nell'ipotesi di trasferimento dei Lotti 1 e 3 a soggetti diversi.

Dei costi per eliminare le difformità, per la demolizione delle opere abusive e per realizzare l'accesso diretto alla corte esterna ed al piccolo vano si è tenuto conto nel determinare il valore di stima del compendio.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, fatta eccezione, per quanto riguarda l'appartamento, per il diverso posizionamento e/o dimensionamento di alcune aperture esterne, che non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale e, per

quanto riguarda il locale deposito, per le opere abusive rilevate sulla corte esclusiva identificata dalla particella 588 (manufatto in muratura e tettoia in ferro a completa copertura della corte).

L'intestazione catastale degli immobili in oggetto non è conforme ai titoli di proprietà.

Si precisa che la mappa catastale non configura esattamente il fabbricato identificato dalla particella 432; pertanto la mappa dovrà essere aggiornata mediante Tipo Mappale in deroga, trattandosi di una maggiore consistenza inferiore al 20% dell'esistente.

Per quanto riguarda le difformità rilevate in ordine al locale deposito, esse, nell'ipotesi di futura sanatoria, daranno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Si precisa infine che il confine ovest della corte a comune identificata da porzione della particella 99 risulta attualmente spostato e materializzato da un muro in blocchi con soprastante balaustra in ferro, dotato di cancelletto, su porzione del terreno limitrofo identificato dalla particella 283. Dovrà pertanto essere ripristinata la precedente recinzione a delimitazione dell'esatto confine catastale e rimosso o chiuso l'attuale passaggio.

Gli immobili non sono dotati di APE né delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 28.2.1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: l'appartamento risulta libero, mentre il deposito risulta occupato dai proprietari.

Prezzo base: € 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila)

Offerta minima: € 117.750,00 (Euro centodiasetteemilasettecentocinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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

LOTTO DUE

APPARTAMENTO POSTO A PIANO TERRA E PRIMO IN LARCIANO (PT), VIA A. GRAMSCI N. 1991 E GARAGE A PIANO TERRA

Diritti di piena proprietà su:

1. appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppantesi su due piani fuori terra e corredato da corte, circostante il suddetto fabbricato, a comune con i beni formanti il Lotto 1. L'appartamento, avente accesso indipendente dal vano scala posto al piano terra (lato ovest), si sviluppa su tutto il piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno,

corridoio/disimpegno notte, tre camere oltre bagno e ripostiglio dal quale si accede, mediante botola e scala retrattile, alla soffitta/sottotetto soprastante. Dai locali giorno si accede a terrazzo ad uso esclusivo.

L'appartamento in oggetto ha accesso indipendente dal vano scala posto al piano terra ed è dotato di vano tecnico a comune con l'appartamento di cui al Lotto 1 posto a piano terra in adiacenza al locale cucina dell'unità a piano terra.

Alla corte comune sopra indicata si accede direttamente dalla via pubblica per mezzo di passo carrabile dotato di cancello.

2. Locale ad uso garage posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra, ubicato nella parte tergale del Lotto di cui fa parte ed avente accesso dalla corte a comune con altri beni.

Il compendio costituente il Lotto 2 risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano come segue: Foglio 21, particella 99 sub. 3, categoria A/3, classe 8[^], consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 156 (escluse aree scoperte mq. 153) e rendita € 445,44 (appartamento); Foglio 21, particella 432 sub. 2, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 17 e rendita catastale € 52,89 (garage).

Sono ricompresi nella vendita i diritti *pro-quota* sulle parti comuni del fabbricato, in particolare sul vano tecnico posto al piano terra (lato sud) e la corte circostante.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla documentazione acquisita agli atti, ed in particolare dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, risulta quanto segue.

Gli immobili risultano regolari per la Legge n. 47/1985.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento è antecedente al 1.9.1967 e più precisamente come da:

- Licenza Edilizia n. 19 dell'11.5.1965;
- abitabilità rilasciata in data 12.1.1968;

in seguito, detto fabbricato è stato oggetto del seguente titolo amministrativo:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 437 del 24.3.1995.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il locale deposito non è antecedente al 1.9.1967; per lo stesso risultano i seguenti titoli amministrativi:

- Licenza Edilizia n. 201 del 27.8.1968 relativa alla costruzione di una tettoia;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 437 del 24.3.1995.

Per quanto riguarda l'appartamento, rispetto all'ultimo titolo edilizio vi è una generale corrispondenza in termini di superfici e volumi.

Per quanto riguarda il garage, risulta una maggiore consistenza rispetto al titolo edilizio, a svantaggio del locale deposito ricompreso nel Lotto 1.

Dei costi per eliminare tale difformità si è tenuto conto nel determinare il valore di stima del compendio.

Per entrambi i beni sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, mentre l'intestazione catastale non è conforme alla proprietà.

Si precisa infine che il confine ovest della corte a comune identificata da porzione della particella 99 risulta attualmente spostato e materializzato da un muro in blocchi con soprastante balaustra in ferro, dotato di cancelletto, su porzione del terreno limitrofo identificato dalla particella 283. Dovrà pertanto essere ripristinata la precedente recinzione a delimitazione dell'esatto confine catastale e rimosso o chiuso l'attuale passaggio.

Gli immobili non sono dotati di APE né delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 28.2.1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: l'appartamento risulta libero da persone ma occupato da arredi, mentre il garage risulta ad oggi occupato dai proprietari.

Prezzo base: € 196.000,00 (Euro centonovantaseimila),

Offerta minima: € 147.000,00 (Euro centoquarantasettemila), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

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 TRE

MAGAZZINO POSTO IN LARCIANO (PT), VIA A. GRAMSCI N. 1991 E TERRENO EDIFICABILE AD ESSO ADIACENTE

Diritti di piena proprietà su:

1. magazzino artigianale ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati, formato da un unico grande ambiente oltre locali accessori, quali ufficio e servizi igienici, accessibili direttamente dall'interno, ed ulteriori due vani accessori con accesso dall'esterno, corredato da corte esterna posta su tre lati, alla quale si accede direttamente dalla via pubblica per mezzo di passo esistente sul terreno limitrofo di cui al punto 2.

2. terreno edificabile posto in adiacenza al bene di cui al punto 1. al quale si accede direttamente dalla via pubblica.

La porzione di detto terreno posta a confine con la particella 99 risulta gravata dalla viabilità carrabile di accesso al bene di cui al punto 1.

Nella porzione a margine sud e ovest del terreno insistono diversi manufatti precari e tettoie abusivi ad uso ricovero materiali e animali da cortile.

Il compendio costituente il Lotto 3 risulta rappresentato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano: Foglio 21, particella 463, categoria C/2, classe 5[^], consistenza mq. 185, superficie catastale mq. 226 e rendita € 324,85 (magazzino); Foglio 21, particella 436, qualità seminativo arborato, superficie mq. 1.860, reddito dominicale € 11,05 e reddito agrario € 10,57 (terreno).

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla documentazione acquisita agli atti, ed in particolare dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, risulta quanto segue.

Il magazzino risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

La sua costruzione non è antecedente al 1.9.1967.

In relazione ad esso risultano i seguenti titoli amministrativi:

- Licenza Edilizia n. 3 del 29.1.1973 relativa ad ampliamento di laboratorio artigiano;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 437 del 24.3.1995.

Sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, quali la realizzazione di una nuova apertura e la realizzazione di tettoie, la prima delle quali è sanabile e dovrà essere sanata anche dal punto di vista strutturale, mentre la seconda è insanabile.

Per quanto riguarda il terreno, non risultano titoli edilizi legittimanti le opere rilevate (tettoie in ferro e copertura in lamiera ed in cemento amianto), che dovranno essere demolite in quanto insanabili, sia per la tipologia costruttiva che per il mancato rispetto della distanza dal fosso demaniale confinante, ricadendo nella fascia di inedificabilità assoluta.

Dei costi di sanatoria e di quelli per la rimozione delle opere abusive relative ad entrambi i beni si è tenuto conto nel determinare il valore di stima del compendio.

Per il magazzino sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per le modifiche di prospetto, la cui sanatoria non influisce sulla determinazione della rendita catastale, e per le opere abusive insanabili.

Per il terreno non sussiste corrispondenza catastale, essendo in parte coltivata ad uso ortivo ed in parte invasa da tettoie e manufatti precari.

Il magazzino non è dotato di APE né delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 28.2.1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: il magazzino risulta ad oggi occupato senza titolo, mentre i manufatti presenti sul terreno risultano occupati dai proprietari.

Prezzo base: € 211.000,00 (Euro duecentoundicimila)

Offerta minima: € 158.250,00 (Euro centocinquantottomiladuecentocinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 7 luglio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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 comma 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 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n. 85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. n. 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 al giudizio di divisione n. 950/2024 R.G. al seguente IBAN: IT89Q0622013802000001002168. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio di divisione n. 950/2024 R.G., 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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online

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

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

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

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

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dall’8.7.2026 al 13.7.2026, 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 n. 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 c.p.c.).

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 comma 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 "Giudizio di divisione n. 950/2024 R.G."; 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 6.10.2016, 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 comma 3 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 comma 5 del D. Lgs. 1.9.1993 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 comma quarto, del D. Lgs. 1.9.1993 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) 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 comma 7 D.M. n. 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., con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (tel. 0573-308256; sito internet www.isveg.it; indirizzo e-mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite); ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberta Bechi in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4 (Tel. 0573-27056).

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 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; 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.

Pistoia, 25 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberta Bechi