

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Matteo Bolognini** (codice fiscale: BLG MTT 72T16 D612O), con studio in Pistoia (PT), Corso Antonio Gramsci nn. 106-108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva **n. 124/2025 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **15 LUGLIO 2026 alle ore 12:00**, presso il proprio studio sito in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 106-108, 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. 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) 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 di sequestri conservativi che saranno cancellate 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 alla emissione del 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 1 (Unico)

Diritto di **piena proprietà (1/1)** sopra **TERRATETTO** ad uso civile abitazione, ubicato nel **Comune di AGLIANA (PT)**, *località San Michele*, con accesso da **via Berlicche n. 32** attraverso *corte a comune*, inserito all'interno di un contesto di pianura circondato da terreni agricoli, ad una distanza di circa 3 km dalla Piazza A. Gramsci, posta al centro del capoluogo, elevato su due piani

fuori terra, oltre piano sottotetto (collegati tra loro mediante scala interna), libero su tre lati, corredato da **corte esclusiva** sul lato sud, da **autorimessa** con servizio igienico e con copertura in eternit posta in aderenza sul lato ovest del fabbricato, nonché da ulteriore **corte esclusiva** sui lati nord e ovest.

L'unità immobiliare in oggetto è composta:

- al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio;
- al piano primo, da tre camere e disimpegno;
- al piano secondo sottotetto, da due soffitte, bagno e disimpegno.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, trattandosi di immobile non inserito in condominio.

Il compendio pignorato, intestato al giusto conto, risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia - Catasto dei **Fabbricati** del Comune di **Agliana** (PT), nel foglio **9**, dai mappali:

- **172 sub. 2** e **588 uniti**, categoria A/3, classe 2°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 131 mq (escluse aree scoperte 129 mq), rendita Euro 406,76, quanto all'abitazione ed alla corte esclusiva sul lato sud; così risultante a seguito di denuncia di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 09/07/1993 n. 2442C.1/1993 in atti dal 17/04/2002 (pratica n. 50955) e di successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie ed, infine, di variazione toponomastica d'ufficio del 26/03/2018 n. 5354.1/2018 in atti da pari data (pratica n. PT0015278);
- **570**, categoria C/6, classe 4°, consistenza 31 mq, superficie catastale 32 mq, rendita Euro 75,25, quanto all'autorimessa ed alla corte esclusiva sul lato ovest; così risultante a seguito di denuncia di costituzione del 12/02/1988 n. 22B.1/1988, di successiva variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, di ulteriore variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie ed, infine, di variazione toponomastica d'ufficio del 26/03/2018 n. 5362.1/2018 in atti da pari data (pratica n. PT0015288);
- **176**, quale **bene comune non censibile**, senza rendita, quanto alla corte comune da cui si accede al terratetto dalla via Berlicche; così risultante a seguito di denuncia di variazione toponomastica del 15/11/2016 n. 12049.1/2016 in atti da pari data (pratica n. PT0053792).

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

Si precisa:

a) che, in forza dell'atto di divisione ricevuto dal notaio Fabio Giovannelli di Pistoia in data 15/04/1967, Rep. n. 824/28, registrato a Pistoia nei termini ed ivi trascritto in data 20/04/1967 al n. 2.298 di Reg. Part., a carico del resede rappresentato dal mappale 571 ed a favore del bene in oggetto (mappale 570), sussiste diritto di passo e transito con qualsiasi mezzo possibile per accedere sul retro della porzione di fabbricato (tale passo non potrà mai essere inferiore alla larghezza di 3,00 metri);

b) che, in forza dell'atto di compravendita ricevuto del notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia in data 09/10/1970, Rep. n. 9.6179/7.776, registrato a Pistoia il 24/10/1970 al n. 4.959 ed ivi trascritto in data 02/11/1970 al n. 6.499 del Reg. Part., sussistono:

- diritto di mantenimento di tutte le aperture sulla parete sud del terratetto in oggetto e delle altre opere attigue a tale parete, costituite da fossa biologica, tubazioni di scarico e quant'altro, anche se a distanza inferiore a quella legale rispetto alla proprietà confinante sul lato sud;
- obbligo di manutenzione a carico della proprietà del terratetto in oggetto del muretto di cinta con sovrastante rete che delimita la particella 588 a sud.

Situazione urbanistica e catastale

Si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio il bene di cui al Lotto 1 risulta ricadere all'interno della "UTOE n. 4 Ferruccia - Ponte dei Bini" in zona territoriale omogenea "Zone E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli", più precisamente in ambito del "Territorio rurale - PI: aree agricole promiscue" con interventi massimi eseguibili di tipo "R - Interventi ristrutturativi, RS - Ristrutturazione Edilizia SMALL" di cui all'art. 2.3.1.3 punti 5 e 5° delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente. L'immobile in oggetto, inoltre, risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del

P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 16/07/2014. L'immobile in oggetto, infine, non risulta ricadere all'interno delle aree a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3.267/1923, secondo quanto rilevabile dalla cartografia del S.I.P.T. (Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) della Regione Toscana.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta che il bene di cui al Lotto 1 è stato **costruito in data anteriore al 1[^] settembre 1967** e che successivamente sono state eseguite alcune opere in esecuzione dei seguenti titoli abilitativi rilasciati o depositati presso il Comune di Agliana (PT):

- Concessione Edilizia n. 95/97 rilasciata in data 09/07/1997 in seguito a domanda presentata in data 08/03/1997 (prot. n. 3.028) per modifiche interne e spostamento di apertura esterna abitazione;
- Deposito comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985 del 04/02/2000 prot. n. 1.904 (P.E. n. 29/2000) per modifiche interne e manutenzioni varie abitazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 541/C-85 rilasciata in data 07/02/2008 in seguito a domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 presentata in data 01/04/1986 (prot. n. 2.952) per realizzazione di autorimessa;
- D.I.A. depositata in data 10/02/2009 prot. n. 2.765 (P.E. n. 27/2009) per manutenzione straordinaria per rifacimento copertura abitazione.

L'immobile **non** risulta agibile.

Non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri, né diritti, vincoli od oneri demaniali, o usi civici.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che **non** vi è **corrispondenza catastale** fra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso il comune di Agliana (PT): in specie, con riferimento alle planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa, emergono difformità sia nella distribuzione interna che nella sagoma, oltre che nell'indicazione delle altezze, tali da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

Al fine di ottenere la conformità, si renderà necessario presentare una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e migliore rappresentazione grafica mediante procedura Do.C.Fa., con allegate nuove planimetrie catastali che fedelmente riproducano lo stato di fatto

attuale; nonché presentare un atto di aggiornamento della mappa catastale mediante procedura Pregeo, per l'esatta indicazione della sagoma dell'autorimessa ad oggi non corrispondente allo stato di fatto.

Rispetto allo stato autorizzato di cui ai titoli abilitativi sopra riportati, sulla base dei rilievi effettuati presso l'immobile da parte del tecnico incaricato dal Tribunale sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a “*errori di rappresentazione grafica*” commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a variazioni essenziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, relative ad opere realizzate in maniera difforme rispetto a quanto assentito e ad ulteriori manufatti totalmente abusivi realizzati sulle corti esclusive; nello specifico trattasi delle seguenti **difformità urbanistiche**:

- realizzazione sbassamento sottoscala a livello piano terra abitazione con incremento superficie utile;
- diversa realizzazione aperture esterne abitazione su prospetto est a livello piano terra;
- diversa altezza a piano terra abitazione con riduzione sotto 270 cm e perdita requisito abitabilità;
- incremento altezza interna locale autorimessa;
- modifiche interne locale autorimessa;
- realizzazione lucernario locale soffitta est;
- realizzazione tettoia precaria su corte esclusiva ovest;
- realizzazione pensilina lungo porzione del prospetto sud dell'abitazione.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che le suddette difformità possono essere **sanate e/o regolarizzate** mediante l'eliminazione delle opere abusive non sanabili; in particolare si renderanno necessari i seguenti interventi:

- eliminazione totale tettoia su corte esclusiva ovest;
- eliminazione totale pensilina su prospetto sud abitazione;
- sbassamento piano terra abitazione fino a raggiungere l'altezza di 270 cm.

Una volta effettuati i ripristini e gli adeguamenti sopra descritti, occorrerà presentare specifica domanda al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione “*errori di rappresentazione grafica*”, preceduta da

specifica pratica edilizia per parziale ripristino e adeguamento di opere abusive ed uniformarsi alle prescrizioni che potrà emettere l'ufficio per il buon esito delle pratiche.

Oltre a ciò dovranno essere preliminarmente richieste e ottenute:

- autorizzazione sismica in sanatoria presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Pistoia per le modifiche apportate alle strutture;
- accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere incidenti sull'aspetto esteriore ricadendo l'immobile, come detto, in zona a vincolo paesaggistico.

Per la sanatoria di tutte le difformità sopra indicate, sia *urbanistiche* che *catastali*, il Tecnico incaricato dal Tribunale stima una spesa complessiva - tra interventi, oneri di regolarizzazione, oblazioni, sanzioni e spese tecniche - pari a circa Euro 30.000,00.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta che l'immobile de quo sia sprovvisto:

- *del certificato energetico (APE);*
- *di permesso di abitabilità/agibilità;*
- *delle dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico; mentre risultano sussistere le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico.*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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: occupato dalla parte esecutata e dai familiari con lei conviventi;

Oneri condominiali: non risultano;

Prezzo base: € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00); vendita non soggetta ad IVA.

Offerta minima: €. 97.500,00 (Euro novantesettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: €. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 14 LUGLIO 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 cod. civ., 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 07/03/2005 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, *nonché del presentatore*;
- 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. 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*.

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 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*).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 124/2025 al seguente **IBAN IT05U0103013800000003774019**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 124/2025 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come **completezza** delle informazioni richieste e dei **documenti da necessariamente allegare**;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i

termini indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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 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 15/07/2026 al 20/07/2026 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 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 "**Procedura Esecutiva n. 124/2025 Trib. Pistoia**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione,

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

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

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 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 adottate 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. 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) 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 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 Prato, Via Fratelli Giachetti, n.35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 - 1° piano, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione

delle visite), Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it; Tel.: 0573 – 3571525/3571532, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Matteo Bolognini, in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 106-108 (Email: matbolog@tiscalinet.it; Tel.: 0573/364336; Fax: 0573/368519).

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. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono “*staff vendite*”: 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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 relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet *www.astegiudiziarie.it* nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia (*www.tribunale.pistoia.it*);
- pubblicazione tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate - Plus*” dell'annuncio di vendita sui siti internet *Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, 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*

Pistoia, 01/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Bolognini

