

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Claudia Bonacchi, professionista delegato alla vendita, ex art. 591-*bis* cpc, dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia con provvedimento del 05/02/2026, comunicato in data 06/02/2026, nel procedimento esecutivo **n. 126 R.E. 2025**, a norma dell'art. 490 cpc,

AVVISA

che il giorno di **Mercoledì, 23 Settembre 2026 ad ore 9.30** presso l'Ufficio informativo e di assistenza per le vendite di Pistoia (al piano terra del Palazzo Mercuriale, in Pistoia Via XXVII Aprile n. 14), il professionista, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile di cui in appresso, 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 26/02/2015 n. 32.

La predetta esecuzione, essendo stata incardinata dopo il 28/02/2023, è soggetta alla disciplina processuale di cui al D.Lgs. n. 149/2022, così come modificata dal D.Lgs. n. 164 del 31/10/2024 (c.d. correttivo della Riforma Cartabia).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 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 E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) in **lotto unico** di:

- **Bene 1** 'Negozio ubicato a Montecatini Terme (PT), Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17, piano terra e primo': costituito da porzione di fondo commerciale al piano terreno, inglobato in un più ampio negozio (locale di vendita), oltre magazzino al piano primo con adiacente terrazza, quest'ultima in gran parte occupata dai motori delle pompe di calore e tubazioni varie a servizio dell'intero negozio del piano terreno.

La suddetta unità risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso il locale commerciale di cui la detta porzione è parte, così come l'accesso al magazzino e terrazza del piano primo

avvengono mediante scala a chiocciola metallica, ubicata in altra proprietà e collegata al magazzino con un piccolo manufatto in muratura.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

La descritta unità commerciale è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme in foglio di mappa **21**, dalla particella **561 sub. 3** **graffata con la particella 708 sub. 4**, zona censuaria 1, categoria C/1, rendita catastale €. 1.446,08, piano T-1.

- **Bene 2** 'Area urbana ubicata in Montecatini Terme (PT); Via Antonietta snc, piano terra', costituita da piccola area urbana di forma triangolare all'interno di Via Antonietta, raggiungibile attraverso una stradella a comune che si diparte dalla suddetta via, identificata in foglio di mappa **21**, dalla particella **653**, sulla quale risulta costituita servitù di passo e di passaggio cavidotti elettrici (vedi atto di provenienza Not. Stromillo del 15/02/1996).

Detta area urbana è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme in foglio di mappa **21**, dalla particella **846**, zona censuaria 1, categoria F1.

Situazione catastale:

Riguardo al bene 1

Nella originaria perizia di stima depositata il 24/12/2025 il CTU, Geom. Andrea Masi, ha riferito che non sussiste corrispondenza catastale ed ha precisato che: *"In seguito al sopralluogo effettuato e ad attenta analisi cartacea, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Oltre alla mancanza del piccolo manufatto di collegamento fra la scala e il magazzino (piano 1°) si rileva un errore grafico di posizionamento dell'intero piano primo..."*.

Nella relazione integrativa del 26/03/2025 il CTU: *"dopo attenta verifica della storia catastale del compendio staggito, relazione quanto segue:*

- nell'atto Notaio A. Stromillo del 14/10/1988 rep. 18420 con cui [...] acquistava [...] il Bene 1) con la seguente descrizione catastale 'foglio 21 mappale 361 sub. 2, con dati catastali da attribuire a seguito di presentazione all'UTE di Pistoia di nuova planimetria per variazione in data 10 aprile 1986 protocollo 325/C'. La planimetria prot. 325/C del 10/04/1986 (che identifica esattamente la porzione in oggetto [...]) riportava come dati identificativi quelli indicati in atto, che in fase di evasione/verifica da parte del Catasto fu VARIATA in foglio 21 mappali 561 sub. 2 e 708 sub. 2, perchè accertisi che la porzione in oggetto non ricadeva sul mappale 361 (come dichiarato) ma su quelli limitrofi. Questa situazione è ben visibile nella sovrapposizione fra catasto e rilievo Google, già prodotta

come allegato alla perizia depositata. [...] Analogamente a quanto sopra anche per l'area urbana F1 foglio 21 mappale 846 occorrerà precisare che deriva dal mappale 655 (citato nell'atto d'acquisto Not A. Stromillo del 15/02/1996 rep. 28275) a seguito di Tipo Mappale del 30/11/1996 in atti da pari data prot. n. 3332.1/1996 [...].”

Con provvedimento del 26/03/2026 il Giudice dell'Esecuzione (a seguito dei chiarimenti resi dal CTU Geom. Andrea Masi con detta relazione integrativa) ha verificato che gli attuali identificativi catastali derivano dalla 'nuova planimetria per variazione prot. 325/C' del 10/04/1986 (menzionata nell'atto di provenienza per Notaio Stromillo del 14/10/1988).

Riguardo al bene 2

Nella originaria perizia di stima depositata il 24/12/2025 il CTU, Geom. Andrea Masi, ha riferito che non sussiste corrispondenza “*tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto l'area urbana risulta coperta da un manufatto precario in lastre di policarbonato*”.

Con il suddetto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione è stato verificato che gli attuali identificativi catastali derivano dall'originario mappale 655 (menzionato nell'atto di provenienza per Notaio Stromillo del 15/02/1996, a seguito del tipo mappale del 30/11/1996 prot. n. 3332.1.1996).

Sussiste, pertanto, piena continuità tra gli attuali e gli originari identificativi catastali.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il CTU ha dato atto che la porzione in oggetto costituita dal **Bene 1**, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montecatini Terme ricade:

- nel Piano Strutturale nell'UTOE 6 - area della Città Montecatini Centro - Sub Sistema della Pianura Urbanizzata;
- nel vigente Reg. Urb. in zona A, in parte a prevalente destinazione commerciale/direzionale e in parte residenziale.

Ha inoltre rilevato la presenza di vincolo paesaggistico.

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

Dai controlli eseguiti dal CTU presso gli uffici competenti del Comune di Montecatini Terme, i titoli edilizi esaminati riguardanti il Bene 1 sono i seguenti:

- ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' A SANATORIA n. 24/2008, per opere interne;
- DIA 184/2009 e successiva Variante finale 746/2009, per collegamento di due fondi commerciali.

Non è stato rintracciato nessun precedente edilizio riguardante il piano primo, che, come dichiarato nell'atto di provenienza (Not. A. Stromillo del 1988), risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 e rappresentato nella planimetria catastale prot. 325/C del 10/04/1986.

La porzione commerciale del piano terreno, nonostante le difficoltà di una precisa misurazione, risulta corrispondente all'ultimo permesso sopra citato (DIA 184/2009 e succ. var.).

Prendendo come riferimento la richiamata planimetria catastale prot. 325/C del 10/04/1986, il CTU ha rilevato la costruzione abusiva di una porzione accessoria adiacente al magazzino del piano primo, che funge da collegamento fra la scala e la terrazza sulla quale si trovano alcune macchine dell'impianto di condizionamento a servizio dell'intero e più ampio locale commerciale del piano terreno. Detta porzione dalle ortofoto rintracciate, si può collocare come realizzata precedentemente all'anno 2003 (anno di classificazione sismica del Comune di Montecatini Terme).

Il CTU ha verificato che non esiste il certificato energetico dell'immobile APE.

Per la regolarizzazione urbanistica della porzione accessoria del piano primo, rientrando nell'art. 32 comma 1 lettera f delle vigenti NTA del Comune di Montecatini Terme, occorrerà presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della LRT 65/2014 aggiornata con la L. 51/2025 e si evidenziano i seguenti costi:

- sanzione fissa di € 1.032 + diritti di segreteria € 58,68 + spese tecniche per SCIA, ASSEVERAZIONE e documentazione indispensabile a corredo della pratica, compreso cassa e iva € 3.843. Totale € 4.933,68.

Per quanto riguarda il **Bene 2**, il CTU ha dichiarato che, nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Montecatini Terme, ricade:

- nel Piano Strutturale nell'UTOE 6 - area della Città Montecatini Centro - Sub Sistema della Pianura Urbanizzata;
- nel vigente Reg. Urb. in zona A, in parte a prevalente destinazione commerciale/direzionale e in parte residenziale.

Ha inoltre rilevato la presenza di vincolo paesaggistico.

Sempre il CTU ha rilevato che l'intera porzione di corte risulta coperta con un manufatto precario in lastre di policarbonato, realizzato in assenza di titolo.

Il perito, valutata l'inconsistenza e la precarietà del manufatto, ritiene che in area a vincolo paesaggistico non sia sanabile e che comunque sarebbe antieconomico.

Per la rimozione e per lo smaltimento dei materiali di risulta ha indicato un costo complessivo di € 500.

Parti comuni: il CTU ha precisato che la porzione oggetto di esecuzione di cui al bene 1 risulta interclusa all'interno del suddetto ampio locale commerciale e l'accesso sia del piano terreno che del primo avviene attraverso la proprietà di terzi.

Inoltre, non ha rilevato parti a comune ed ha rilevato che tutta l'impiantistica presente (elettrica, aereazione caldo/freddo, ecc.) risulta unitaria e indivisa per tutto il più grande negozio in cui è inglobata la porzione immobiliare oggetto di esecuzione e di vendita.

Il CTU ha inoltre precisato che non sono state rintracciate servitù costituite, ma ha rilevato quelle nascenti dal fatto che trattasi di porzione inserita in una più ampia unità commerciale composta da varie proprietà e, in particolare, ha verificato che sulla terrazza del piano primo sono alloggiare alcune pompe di calore a servizio dell'intera e più ampia attività commerciale del piano terreno.

Per il **bene 2** il CTU ha rilevato che l'accesso avviene tramite stradella pedonale a comune, che si diparte da Via Antonietta, identificata in foglio 21 dal mappale 653.

Disponibilità del bene:

* Il CTU, con nota del 28/01/2026 ha documentato e con relazione integrativa del 26/03/2026 ha precisato, che, da controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia, le porzioni circostanti il compendio staggito, non risultano locate alla parte esecutata.

* Il bene immobile, di cui al presente avviso, è occupato dalla parte esecutata.

Con ordinanza del 24/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione, in merito al quale è in corso di valutazione, da parte dei creditori e del Giudice dell'Esecuzione, la richiesta della parte esecutata di procrastinare la propria permanenza sino e non oltre alla aggiudicazione del bene in sede di vendita e previa corresponsione di indennità di occupazione, determinata dall'Isveg.

Pertanto, l'immobile, al momento del decreto di trasferimento, verrà venduto sulla base dell'ordine di liberazione.

Oneri condominiali: Il CTU non è venuto a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ripetesì, è parte integrante di una più ampia unità commerciale, a sua volta inserita in un fabbricato a proprietà frazionata.

Al momento del sopralluogo il CTU non è venuto a conoscenza di condominio regolarmente costituito ed ha rilevato che l'intera unità commerciale è dotata delle utenze principali (luce e acqua).

Prezzo base: € 90.000,00 (Euro novantamilavirgolazerozero).

Offerta minima: € 67.500,00 (Euro sessantasettemilacinquecentovirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecentovirgolazerozero).

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 sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno di Martedì, 22 Settembre 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è 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. 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 alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 126 R.E. 2025 al seguente IBAN IT 64 K 01030 13800 000003774953**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 126/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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 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 23 Settembre 2026 al 28 Settembre 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, avente **IBAN IT 64 K 01030 13800 000003774953**, 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 Immobiliare n. 126/2025 R.G.E.”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene oggetto di vendita contattando il Custode in carica, nominato con provvedimento del 07 Ottobre 2025, Is.Ve.G. Srl Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, Via Giachetti n. 35 ed Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, piano 1° (Tel. 0573 3571525 - 3571532), ovvero reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Claudia Bonacchi, in Pistoia, Piazza Giovanni XXIII n. 3 (Tel. 0573/24789), nei giorni di Mercoledì e Venerdì di ogni settimana dalle ore 17.00 alle ore 19.00.

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. **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" 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.

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, 20 Maggio 2026

Professionista Delegata
Avv. Claudia Bonacchi