

## TRIBUNALE DI PISTOIA

### Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Vignolini Avv. Silvia, C.F. VGN SLV 66S59 D612G, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 04/06/2026 nel procedimento esecutivo n. 154/2025 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **7/10/2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio *in Pistoia* (PT), Via Filippo Pacini n.40, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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

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

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 entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

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

### **LOTTO 1**

Diritti di proprietà di 1/1 su porzione di villetta bifamiliare, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo, ubicata nel Comune di Monsummano Terme (PT), Via delle Terme n.305, località Grotta Giusti. L'unità immobiliare, per civile abitazione, al piano terra è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile e servizio igienico; il soggiorno si apre su un ampio terrazzo panoramico sul paesaggio circostante.

Al piano primo sono ubicate tre camere e due servizi igienici, oltre due terrazze di cui una angolare esposta a sud-ovest e l'altra verso nord. Al piano interrato si trovano tre vani, attualmente adibiti a taverna-cucina, salottino e lavanderia, oltre piccolo w.c., opportunamente disimpegnati; il tutto circondato da scannafosso laterale a cui si accede dal locale lavanderia. Dal disimpegno al piano interrato si accede al vano autorimessa, costituente unità immobiliare distinta, ma inserita all'interno del fabbricato medesimo ed accessibile esternamente mediante rampa carrabile, prospiciente sulla viabilità di accesso. I tre piani sono collegati mediante vano scale interno.

Il fabbricato è corredato di un pergolato addossato alla parete laterale, lungo la quale, attraverso una rampa a gradoni si raggiunge il terrazzo del piano terra, che si affaccia sull'area retrostante posta alla quota del piano interrato e destinata appunto a viabilità di uso pubblico e di ingresso al garage pertinenziale.

Il Perito estimatore precisa che quanto rappresentato dal mappale 335 sub. 1 corrisponde a viabilità realizzata su una corte privata costituente bene comune non censibile ai sub. 2 e 3:

Dal titolo di provenienza risulta che il terreno su cui è stato edificato il bene in oggetto è gravato da servitù di passaggio con ogni mezzo a favore dei terreni limitrofi come precisato nella perizia alla quale si rinvia. L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale.

La superficie convenzionale complessiva è di mq. 224,60.

**Confini:** mappale 336, mappale 273, mappale 404, salvo se altri.

#### **Rappresentazione catastale:**

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio **10** dai mappali:

- **335 sub. 2**, categoria A/7, classe 1, vani 9,5, superficie catastale totale mq. 216, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 211 e rendita Euro 1.030,33;

- **335 sub. 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18 e rendita Euro 47,10;

con diritto al mappale **335 sub.1** del foglio 10, b.c.n.c. ai mappali 335 sub. 2 e sub. 3, senza rendita.

#### **Situazione catastale e urbanistica:**

Il perito estimatore precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il compendio in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati/depositati presso il Comune di Monsummano Terme:

- 1) P.E. n.53/92: Concessione edilizia n.336 del 24/11/1992, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- 2) P.E. n.234/94: Concessione edilizia n.14 del 01/02/1995 a variante di C.E. n.336/92;
- 3) P.E. n.39/95: Concessione Edilizia n.251 del 28 ottobre 1995 a variante di C.E. n.336/92;
- 4) DIA n.206/1995 prot. n.25399 del 14/12/1995 per costruzione di muro di cinta;
- 5) Domanda di Abitabilità ai sensi del DPR 425/1994 art. 4 n.13/1996 del 10 agosto 1996, con allegate le certificazioni degli impianti del fabbricato e collaudo relativo alle opere di urbanizzazione dell'area;
- 6) Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera Cila n.93/2014 prot. n. 0007418 del 16/05/2014 per la realizzazione del pergolato esterno con struttura in legno e copertura amovibile;
- 7) Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera Cila n.112/2014 prot. n.0008590 del 05/06/2014 per opere di manutenzione straordinaria varie, tra cui opere di pavimentazione esterna, creazione zoccolatura alla base dei muri, realizzazione di fioriere, sostituzione di tende da sole.

Nella Perizia estimativa si precisa che:

- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, dell'impianto idrico; l'immobile non è dotato di APE;
- in generale sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato allegato alla P.E. n.39/95 - Concessione Edilizia n.251 del 28 ottobre 1995 ma che In fase di sopralluogo è emerso l'utilizzo del piano interrato come zona giorno; in particolare è stata rilevata la presenza di una cucina dotata di tutti gli impianti e di caminetto a legna con relativa canna fumaria in luogo del vano cantina. L'utilizzo del piano interrato come locale abitativo non è consentito, poiché non sussistono i requisiti minimi igienico-sanitari, e pertanto dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria, in conformità con l'attuale planimetria catastale. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario,

ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il perito estimatore evidenzia che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato rientra nel piano di lottizzazione denominato "Grotta Giusti 2", convenzionato con il Comune di Monsummano Terme con atto ricevuto dal notaio Noto in data 8 ottobre 1986 e con atto autenticato dal notaio Di Gloria il 22 maggio 1990, rispettivamente registrati a Pescia il 13 ottobre 1986 al n.2825 ed il 4 giugno 1990 al n. 467 (serie II) ed ivi trascritti il 5 novembre 1986 ai n.ri 3510/2309 ed il 2 luglio 1990 ai n.ri 2490/1678, con tutti i relativi oneri ed obblighi ivi indicati".

**Disponibilità del bene:** *occupato dal debitore.*

**Prezzo base:** € 358.798,00 (Euro trecento cinquantotto mila settecento novantotto/00),

**Offerta minima:** € 269.098,50 (Euro duecento sessanta novemila novantotto/50), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € € 7.000,00 (Euro settemila).

**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 2

Diritti di proprietà di 1/1 su unità immobiliare a prevalente destinazione produttiva artigianale ubicata in Comune di Pieve a Nievole (PT), Via Giovanni Mimbelli n.22, attualmente adibita ad impianto sportivo.

Il bene, accessibile direttamente dalla strada comunale attraverso resede pertinenziale, è così composto: piano terra ingresso con a sinistra bar e locale preparazione cibo, disimpegno a cui si accede frontalmente alla reception ed, a partire dall'ingresso sulla destra, a locale pronto soccorso, piccolo magazzino, spogliatoio e locale w.c. di servizio per il personale del bar, piccolo locale con scala di accesso al piano primo, altro disimpegno di accesso a tre ampi vani destinati alle attività sportive, due spogliatoi con servizi igienici e docce (suddivisi per maschi e femmine), ulteriore servizio igienico a norma per persone con disabilità.

Il piano primo è costituito da una piccola soffitta, usata attualmente come sala massaggi, e da un locale tecnico.

Il tutto corredato da un ampio piazzale frontale destinato a parcheggio e recintato, di proprietà esclusiva, oltre resede esclusivo, sempre adibito a parcheggio, posto fra la recinzione esistente ed il filo del marciapiede privato ma ad uso pubblico.

Esternamente, in adiacenza alla facciata del fabbricato, lateralmente, si trovano due zone adibite a gruppo endotermico e unità trattamento aria, opportunamente schermate.

Sempre nel resede in prossimità dell'ingresso, è stata ricavata una zona all'aperto con tavolini, di servizio per il bar, all'interno di un dehor in struttura metallica di tipo temporaneo.

La superficie convenzionale complessiva è di mq. 694,16.

**Confini:** Via Mimbelli, ... salvo se altri.

**Rappresentazione catastale:**

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio **6** dai mappali:

- **408 sub. 1**, categoria D/6 e rendita Euro 2.738,00;

- **408 sub. 2**, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 88, superficie catastale totale mq. 114 e rendita Euro 3.235,91.

**Situazione catastale e urbanistica:**

Il perito estimatore precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha però rilevato che:

- per quanto riguarda il sub. 2, in luogo della corte esclusiva in prossimità della facciata principale, è attualmente presente un dehor, non rappresentato planimetricamente;

- per quanto riguarda il sub. 1, il piano primo, che è indicato come soffitta ma viene attualmente utilizzato come sala massaggi quindi ambiente lavorativo;

- lo stato dei luoghi è stato valutato come autorizzato dai titoli edilizi, per cui si ritiene che le planimetrie possano essere considerate conformi.

- l'immobile è costituito da due subalterni e ha prevalentemente destinazione artigianale e in porzione minore destinazione commerciale.

In relazione alla normativa edilizia e urbanistica, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il compendio in oggetto è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati/depositati presso il Comune di Pieve a Nievole:

1) Concessione edilizia n.40/1953 per la costruzione di un capannone per uso verniciatura macchine.

2) P.E. n.406/85: Concessione edilizia in sanatoria n.1122 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 8 settembre 2007 per ampliamento di fabbricato produttivo e Certificato di agibilità in sanatoria del 3 ottobre 2007;

- 3) Dichiarazione di inizio attività DIA n.103/2006 in data 6 luglio 2006 per adeguamenti richiesti dalla Rete Ferroviaria Italiana e relativa autorizzazione.
- 4) Dichiarazione di inizio attività DIA n.8 del 4 febbraio 2008, prot. n. 2470/VI/3 per messa in opera di paletti a delimitazione della proprietà e comunicazione di fine lavori con certificazione di conformità del 9 aprile 2008.
- 5) Dichiarazione di inizio attività DIA n.43 del 23 maggio 2009 prot. n. 10514/VI/3 per sostituzione di porzione di copertura esistente in cemento amianto con copertura in legno lamellare; comunicazione di fine lavori con certificazione di conformità del 5 ottobre 2010.
- 6) Dichiarazione di inizio attività DIA n.48 del 30 maggio 2009 prot. n. 11006/VI/3 per ristrutturazione di fabbricato artigianale per adeguamento a laboratorio di danza, con dichiarazione di fine lavori, attestazione di conformità e deposito di stato finale del 9 ottobre 2009; l'intervento è consistito in una ristrutturazione completa dell'immobile, tra cui rifacimento degli impianti, sostituzione degli infissi, realizzazione di contropareti e controsoffitti coibenti e insonorizzanti.
- 7) Attestazione di agibilità prot. n. 18886/VIII/2 del 15 ottobre 2009 con destinazione laboratorio artigianale (allegati certificati di conformità degli impianti ai sensi della L.n.46/1990 e s.m.i.).
- 8) Dichiarazione di inizio attività DIA n.115 del 14 novembre 2009 prot. n. 20885/VI/3 per rimozione di paletti in ferro e delimitazione area privata; comunicazione di fine lavori e certificato di conformità del 17 febbraio 2010.
- 9) Dichiarazione di inizio attività DIA n.16/2010 del 25 febbraio 2010 prot. n. 4301/VI/3 per rifacimento pavimentazione piazzale e sostituzione cancello carrabile.
- 10) Comunicazione di inizio lavori - CILA n.62 del 20 luglio 2016 prot. n. 11456/VI/3 per parziale cambio d'uso di edificio artigianale. Dalla pratica si ricava che trattasi di "parziale cambio d'uso senza opere edilizie, in edificio con attuale destinazione artigianale, al fine di ricavare un'area commerciale all'interno dell'immobile destinata alla vendita al dettaglio aperta al pubblico... la parte dell'immobile coinvolta nel cambio di destinazione d'uso è già attualmente destinata a locale di ristoro per l'attività motoria". Come destinazione d'uso prevalente dell'immobile rimane comunque quella artigianale.
- 11) Comunicazione di inizio lavori prot. n.68/2019 del 03/01/2019 per installazione di struttura ombreggiante all'interno di piazzale privato, in cui è prevista la realizzazione di una struttura temporanea in alluminio con copertura tramite telone in PVC, la cui "installazione stagionale è destinata ad essere integralmente rimossa entro un termine non superiore a centottanta giorni".

12) Comunicazione di inizio lavori - CILA n. 14/2019 prot. n. 4726/2019 del 16/03/2019 per pavimentazione di piazzale e pensiline di ingresso. La pratica è relativa alle sole pensiline poste lateralmente al prospetto principale.

13) Comunicazione di inizio lavori - CILA n.54/2019 del 12/09/2019 prot. n. 14540 per modifica di accesso carrabile e pedonale, nuova recinzione e sostituzione di insegna di esercizio.

Nella Perizia estimativa si precisa che:

- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico e che il compendio è dotato di APE;

- sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, tranne quanto di seguito rilevato:

- l'utilizzo del locale ubicato al piano primo come sala massaggi anziché come deposito/soffitta; destinazione non autorizzata e non ammissibile;

- realizzazione di un dehor in struttura metallica e copertura in PVC, utilizzato come spazio esterno con tavolini di servizio al bar. Tale spazio non risulta autorizzato come struttura permanente, ma secondo i documenti visionati presso l'archivio comunale risulta depositata solamente una comunicazione in merito ad un'installazione di una struttura temporanea (punto 11 di cui all'elenco sopra), realizzata con caratteristiche tali da rispettare comunque il Regolamento per l'installazione di strutture amovibili nelle aree private a servizio dei pubblici esercizi e quindi "poter successivamente presentare adeguata segnalazione per l'allestimento di dehors con validità di 4 anni". Inoltre, sono emersi una Comunicazione di inizio lavori con cambio di destinazione d'uso di questa area da artigianale a commerciale, in assenza di opere una Comunicazione di inizio lavori per la realizzazione delle sole pensiline laterali ed una Comunicazione di inizio lavori per opere esterne non relative alla veranda, che però nel fotomontaggio allegato risulta esistente. Data la caratteristica di temporaneità della struttura e la sua sussistenza legata al tipo di attività esercitata nell'immobile, in questa sede si ritiene corretto non valorizzare questo volume, ma stimare l'area solamente come resede esterno. Pertanto, l'ammissibilità o meno di tale struttura temporanea sarà da valutare in funzione dell'attività esercitata nell'immobile.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il Perito precisa che dall'atto di provenienza si ricavano "servitù attive e passive di costruzione a distanza inferiore ai limiti legali" atto per Notaio Noto del 30 marzo 1983, repertorio n.62163, registrato a Pescia nei termini ed ivi trascritto il 27 aprile 1983 al numero 1099 registro particolare.

**Disponibilità del bene:** *occupato con titolo opponibile alla locazione (contratto di locazione registrato il 28/12/2023 al n. 2335 serie 3/T).*

**Prezzo base:** € 450.000,00 (Euro quattrocentocinquantamila),

**Offerta minima:** € 337.500,00 (Euro trecento trentasettemila cinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 9.000,00 (novemila/00).

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

\*\*\* \*\*

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 06/10/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

schermata “inserimento offerta” (vedi passo n.6 del manuale dell’utente).

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto

che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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. 154/2025 R.E. al seguente IBAN IT09 J089 2213 8020 0000 0849 988, conto corrente aperto presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo Ag. Pistoia Viale Adua, intestato a Tribunale di Pistoia PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 154/2025 REG.ES TRIBUNALE PT., tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 154/2025 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal **07/10/2026 al 12/10/2026**, 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, IVA, 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, IVA, nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

\*\*\* \*\*

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. 154/2025 R.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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G s.r.l., (Codice Fiscale del legale rappresentante DBR PTR 69R27 D612H) con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it) - Tel.:0573 - 3571525 o 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Silvia Vignolini, in Pistoia Via F. Pacini n. 40 (Tel.: 0573.977566; Fax: 0573.25530).

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell’avviso di vendita telematica, dell’ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita;
- *i giornali specializzati quali “panorama casa”, “ville e casali”, ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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

Pistoia, 11 giugno 2026

La Professionista Delegata

Avv. Silvia Vignolini