

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avvocato Barbara Giovannelli, Cod. fisc. GVNBBR70E47D612P, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.E. n. 16/2025** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25novembre 2026 alle ore 15:30** al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 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 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 entro il termine di versamento del saldo prezzo, inoltrandola al professionista delegato oppure al custode; 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.

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo - sottotetto di più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Costaglia n. 128, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla rampa di scale condominiale. L'appartamento è composto - al piano secondo - da soggiorno - pranzo con angolo cottura dal quale si accede piccola terrazza che affaccia sul fronte principale, ripostiglio, bagno e camera con terrazza che affaccia sul tergo - al piano terzo sottotetto collegato da scala a chiocciola - da piccolo disimpegno, tre locali soffitta e terrazza a tasca che affaccia sul fronte principale.

Diritti di proprietà per la quota 1/18 su aree esterne adibite a passo che consentono l'accesso al fabbricato condominiale ed alle relative aree di pertinenza.

Sono infine compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare sui resedi, sull'area a verde e sul vano scala.

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare l'unità immobiliare risulta interamente pavimentata in gres quanto al piano abitabile e con pavimento in laminato (tipo parquet) quanto alla soffitta; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono sottotraccia e funzionanti al momento del sopralluogo, tuttavia non ne è stata verificata la rispondenza alle vigenti normative in materia. Gli infissi sono in legno dotati di persiane in legno, i radiatori presenti sono in alluminio. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni per lo più localizzate in corrispondenza della terrazza a tasca, mentre tracce di umidità sono presenti e variamente localizzate.

L'appartamento risulta rappresentato al **Catasto fabbricati** del Comune di Quarrata in **foglio 35, Part. 959, Sub. 15, Categoria A3,Cl.5, Cons. 5, Superficie catastale 93 mq Rendita € 387,34, Piano 2-3**

Gli enti comuni, unità pertinenziali, (che si trasferiscono per quote indivise) sono rappresentati al **Catasto Terreni** rispettivamente in **foglio 35, Part. 922**, Qualità Seminativo arborato, Cl.2, Superficie (ha are ca) 00.03.43; Reddito dominicale € 1,99 Reddito agrario € 2,04; e in **foglio 35, Part. 978** Qualità Seminativo arborato, Cl.2., superficie (ha are ca) 00.00.68, Reddito dominicale € 0,39, Reddito agrario € 0,40.

Parti comuni L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) ed in particolare sulle parti comuni identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in foglio 35 mappale 959 subalterni: - n. 1, resede e area a verde, beni comuni non censibili ai subalterni dal 3 al 20 del mappale 959 in foglio 35; - n. 2, resede e vano scala, beni comuni non censibili ai subalterni 3, 4, 5, 9, 10, 11, 15, 16 e 17 del mappale 959 del foglio 35.

Si ricorda che il passo e la piccola area di pertinenza all'intero complesso, che saranno trasferiti per i diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo), sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, tuttora in parte erroneamente intestati per ineseguita voltura catastale , in foglio 35 dai mappali 922 (per il passo) e 958 (per la piccola area).

Servitù Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con servitù passive, attive e pertinenziali. In particolare si da atto che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n. 47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare, sono state richiamate le seguenti servitù: sul passo distinto dal mappale 922, grava servitù di passo e transito alla pedona e con ogni mezzo a favore della proprietà confinante distinta al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 35 dal mappale 920 (costituita con atto di compravendita ai miei rogiti del 12 luglio 1995, repertorio n. 7132, registrato a Pistoia il 31 luglio 1995 al n. 1.655/V, trascritto a Pistoia il 7 agosto 1995 ai nn. 3629 e 3630 del reg. part.) nonchè servitù di cabina area di trasformazione a favore dell'ENEL (costituita con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 22 giugno 1993, repertorio n. 46806, trascritto a Pistoia il 9 luglio 1993 al n. 3146 di reg. part.).

Situazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale in tessuto TF disciplinato dall'articolo 57 delle relative NTA:

Art. 57 – Tessuti di frangia T F

1. Sono i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e delle principali frazioni della pianura.

Essi sono caratterizzati da assenza di regole ordinatrici degli insediamenti, da una frequente compresenza di residenze e strutture produttive, da un disordinato assetto urbanistico e delle aree di pertinenza degli edifici, soprattutto sul margine degli insediamenti. Nei Tessuti TF il Piano Operativo mira ad arrestare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a costruire un assetto ordinato di questi tessuti con il miglioramento dei fronti sulla viabilità e verso le zone agricole, con il potenziamento degli spazi pubblici ed incentivando la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive non compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.

2. Nei Tessuti TF le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art.53 comma 3.1 con la seguente precisazione: - non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali.

3. Nei Tessuti TF sono ammessi gli interventi indicati di seguito.

3.1 Sugli edifici aventi una destinazione d'uso ammessa nel Tessuto TF, ad eccezione di quelli a destinazione produttiva artigianale o industriale, sono consentiti gli interventi previsti all'art. 54 per i Tessuti TC1, con la precisazione che sugli edifici successivi al 1954 sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

3.2 Sugli edifici a destinazione produttiva artigianale e industriale sono ammessi i seguenti interventi:

- a) gli ampliamenti, nel caso di conservazione della destinazione produttiva, previsti al comma 5 dell'art. 54 per i Tessuti TC1;

- b) demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia R4 o di ristrutturazione urbanistica, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso una delle destinazioni ammesse a condizione che non si superino i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria $IF = 0,45 \text{ mq} / 1,00 \text{ mq}$ anche se la SE esistente eccede tale limite,
- indice di copertura del 40%
- altezza di mt. 7,50.

3.3 Al fine di favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali e del margine urbano, gli interventi di complessivo riordino dei volumi pertinenziali (demolizione dei volumi degradati e precari e accorpamento di quelli legittimi esistenti) e del lotto (piantumazioni sul confine, realizzazioni di giardini ed orti, riordino delle pertinenze) sono incentivati con una delle seguenti premialità alternative:

- incremento della SE dei volumi pertinenziali fino al 30 % di quella esistente

- incremento del 20 % degli ampliamenti ammessi per gli edifici esistenti ai commi 5 e 6 dell'art.54 delle presenti norme.

4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 53 comma 4 relative alle modalità di intervento, nei tessuti TF valgono le seguenti condizioni.

4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario convenzionato quando si verifichi uno dei seguenti casi:

- che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
- che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 1000,
- che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una SE superiore a mq 1000.

4.2 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici commisurata all'eventuale incremento di SE rispetto alla situazione preesistente. La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della SE riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti:

- il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%,
- indice di edificabilità fondiaria $IF = 0,50 \text{ mq/mq}$.

5. Nei tessuti TF si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari:

- i tessuti TF ricadenti nelle aree degradate sono individuati come aree di decollo di volumi ammessi ma non ricostruiti in loco, negli interventi di riqualificazione insediativa ed urbana e di rigenerazione urbana. Il conseguente trasferimento dei volumi è disciplinato dall'art. 121 delle presenti NTA, - negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi sistemazione paesaggistica.

Regolarità edilizia

Si richiama la perizia di stima e si precisa che l'immobile per civile abitazione non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Si precisa che l'immobile di cui trattasi è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di Quarrata:

- concessione edilizia n. 38 del 25 febbraio 2000 (P.E.577/99);
- variante concessione edilizia n. 111 del 2 luglio 2002 (P.E. 780/01);
- variante finale, ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99, protocollo n. 53981 del 13 novembre 2002 (P.E. 844/02);
- abitabilità depositata in data 28 novembre 2002 (protocollo n. 70/02).

In relazione all'abitabilità si precisa che a seguito della presentazione il comune con comunicazione protocollo 58963/13/1 del 12.12.2002 richiedeva integrazioni da depositare entro 30 giorni, integrazione che veniva successivamente depositata in data 13.01.2003 e in data 30.04.2003. Non è stato possibile accertare la validità della stessa abitabilità in quanto il comune ha evidenziato la possibilità di esprimersi solo dietro formale richiesta.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alle relative pratiche edilizie di cui sopra, emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico e distributivo. In particolare si precisa che sono presenti alcune difformità, sia di distribuzione che di utilizzo, non sanabili e quindi sarà necessario procedere al ripristino.

In primo luogo la carenza del locale antibagno che non garantisce il requisito igienico sanitario imposto dall'articolo Art. 41 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio "L'accesso al servizio igienico principale rispondente alle dimensioni e dotazioni minime di cui al presente articolo, deve avvenire dagli spazi di disimpegno e, solo attraverso antibagno, dal soggiorno"; in secondo luogo l'utilizzo del locale soffitta, non avente i requisiti minimi, quale locale camera e/o comunque locale di abitazione permanente, come disposto dall'Art. 35 comma 4 del vigente Regolamento Edilizio "Sono locali accessori quelli adibiti a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto occasionale di persone, quali:- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili-cantine, ripostigli, autorimesse ed altri locali accessori ad essi assimilabili.

Relativamente alle difformità regolarizzabili, sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature, oltre che ad opere interne relative a diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che le presenti valutazioni hanno interessato esclusivamente l'unità immobiliare e non l'intero fabbricato condominiali e quindi le parti comuni.

Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione media e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 5.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vincoli o oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

Disponibilità del bene: i beni costituenti il lotto risultano occupati dall'esecutato

Provenienza

i beni risultano pervenuti alla parte eseguita in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno del 18/01/2006 repertorio n.47224 raccolta n. 12084 trascritto a Pistoia in data 26/01/2006 al n. 552 di registro particolare.

Prezzo base: Euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00),

Offerta minima: Euro 110.250,00(centidiecimiladuecentocinquanta/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 3000,00 (cinquecento/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 24.11.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, 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 della 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;
- 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 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).

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 presso Banca Alta Toscana - credito cooperativo s.c. intestato a "Tribunale di Pistoia -Procedura Esecutiva Immobiliare n. 16/2025" al seguente IBAN IT96 W089 2270 5000 0000 0849 865, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 16/2025 R.E., 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.

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.

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida** si procederà secondo i seguenti criteri:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima aggiudicherà il bene all'offerente salvo che: – ritenga che, alla luce di circostanze serie e precise, vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante una nuova vendita; - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

Si precisa che si provvederà sull'aggiudicazione **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente.**

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 25/11/2026 al 01/12/2026, e terminerà alle ore 12:00 (termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento).

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

Nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nonché 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 autodichiarazione il cui modello è reperibile sul sito web del Tribunale);
- **dichiarare e documentare il proprio stato civile e regime patrimoniale:**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con 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 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. 16/2025 R.E. Trib. PT"; 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.

*** **

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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il *Custode, Is.Ve.G. s.r.l.* in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi (cod. fisc. DBRPTR69R27D612H) con sede in Prato, via Fratelli Giachetti n. 35 tel 0573.3571532/525, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), o indirizzo mail pistoiaimmobiliari@isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Barbara Giovannelli in Quarrata, della Repubblica n. 88/9 (Tel. e Fax: 0573775033).

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 SPORTELLLO 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 *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 portali www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it;
- 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

Quarrata, 10 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Giovannelli