

TRIBUNALE DI PISTOIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

I ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Elisabetta Mencarelli, con studio in Pistoia, Via Cino n.31, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia nel procedimento esecutivo **n. 173/2025 R.Es.**

AVVISA

che il giorno **20.11.2026 alle ore 12,00**, presso il proprio studio in Pistoia, Via Cino n.31, procederà alla **vendita TELEMATICA asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 per quanto applicabile.

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. 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

* * *

LOTTO 1:

Descrizione: Terratetto , di seguito descritto, ubicato in Agliana, Via Giacomo Puccini n. 39

Diritto di piena ed esclusiva proprietà di porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione, costituito da due villette terra-tetto adiacenti fra loro e contigue ad un ulteriore corpo di fabbrica comprendente n. 6 (sei) appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra, posto in Comune di Agliana in Via Giacomo Puccini angolo Via Anna Frank. Precisamente una villetta terra-tetto, la prima a sinistra per chi guarda l'intero fabbricato dalla Via Giacomo Puccini, distribuita su due piani fuori terra oltre a piano interrato composto, al piano interrato da : lavanderia, ripostiglio, wc, locale tecnico, due cantine, scannafosso e piccolo resede allo stesso livello; al piano terreno da : cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno, e due piccoli resedi esclusivi, uno sul tergo e l'altro sul fronte, tettoia tergal e una tettoia posta sul fronte principale; al piano primo da: tre camere, due bagni, disimpegno, e due terrazzi. E' altresì compresa la soffitta posta al piano secondo che ripiomba su tutto il perimetro del piano primo, con altezza massima sul colmo minore di metri lineari 1,50, con accesso dal pianerottolo del piano primo a mezzo di scala retrattile. Sono annessi all'unità immobiliare in proprietà esclusiva due posti auto scoperti e precisamente i primi due posti auto che si incontrano a sinistra di chi entra nel passo a comune che si diparte dalla Via Giacomo Puccini per raggiungere Via Anna Frank circoscrivendo il fabbricato.

Identificativi catastali: immobile identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agliana (PT) in

- foglio 5, part. 1418 Sub. 2, Categoria A/2 , classe 2, superficie catastale 177 mq, rendita € 1301,41, piano S1-T-1

- foglio 5, part. 1418 Sub. 17, Categoria C/6 , classe 1, superficie catastale 11 mq, rendita € 14,98, piano T

- foglio 5, part. 1418 Sub. 18, Categoria C/7 , classe 1, superficie catastale 11 mq, rendita € 14,98, piano T

Corrispondenza e regolarità catastale/edilizia: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi

per le modifiche interne di seguito descritte per cui si rende opportuno procedere con denuncia di variazione catastale. I posti auto risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato oggetto degli interventi edilizi qui di seguito elencati :

1) Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale, su domanda presentata in data 24/02/2005 acquisita al protocollo generale n. 3.357 di cui alla pratica PE 17-2005, in risposta alla quale il Comune di Agliana ha rilasciato Permesso di Costruire n. 52/2008 in data 07/09/2005, che in data 05/05/2008 il Comune di Agliana ha prorogato la validità del Permesso a Costruire n. 52/2005 dl 07/09/2005 per mesi 12 a far data dal 07/09/2008;

2) Che in data 31/08/2008 acquisita al protocollo n. 15.466 di cui alla pratica PE 43 è stata richiesta Variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 52/2005 per ristrutturazione di edificio residenziale e realizzazione due unità in ampliamento, in risposta alla quale il Comune di Agliana ha rilasciato Permesso di Costruire n. 50/2008 in data 24/11/2008.

3) l'unità immobiliare è dotata dell'attestazione di abitabilità e/o agibilità attestata ai sensi dell'art. 86 della L. R. Toscana n. 1 del 03 gennaio 2005, depositata in data 22/12/2009 acquisita al protocollo generale n. 24.254, rubrica col di abitabilità n. 46/09.

A seguito del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, nonché dalla ricostruzione grafica dello stesso, e dal confronto fra lo stato di progetto allegato alla variante in corso d'opera sfociata in Permesso a Costruire n. 50/2008, è stato realizzato un wc in luogo di un ripostiglio ed è stato ricavato un disimpegno fra la zona wc, cantina e lavanderia. A seguito delle modifiche non autorizzate il CTU dichiara che il nuovo wc al piano interrato non è sanabile in quanto la zona ricade in P3 elevato rischio idraulico che sono vietati cambi della funzione d'uso dei vani diversi a quelli già autorizzati, e pertanto deve essere ripristinato in ripostiglio. Mentre le modifiche interne sono sanabili depositando una pratica edilizia C.I.L.A., tardiva per opere già compiute mediante il pagamento di una sanzione forfettaria di euro 1.000,00 oltre alle spese tecniche. L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici simili di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare

Parti comuni: Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico:

- sub.1 quale BCNC a tutti i subalterni del mappale 962 – spazi di manovra, interni ed esteri e rampe
- sub.2 quale BCNC dal subalterno 10 al subalterno 42 rampa pedonale ingresso, corridoi, scale e ascensore.

Certificazioni:

Non esiste il certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici simili di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare in classe energetica “F”. Non esiste dichiarazione di conformità degli impianti elettrico- termico ed idrico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore

Parti comuni: Sono altresì compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulla parti comuni, del fabbricato che siano tali per legge, consuetudine, destinazione e o costituite per buon padre di famiglia, così come è stato posseduto dalla parte esecutata ed alla stessa pervenuto in virtù dei citati titoli

di provenienza. In particolare sono da ritenersi beni a comune i subalterni 20 e 21 rispettivamente resede e percorso condominiale e resede a comune, ad ogni buon conto per la comprensione del testo si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla perizia.

Vincoli od oneri condominiali: Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Spese condominiali importo medio annuo € 500,00. Secondo quanto dichiarato dall'amministratore del condominio il debitore ha saldato le proprie quote condominiali riferite al bilancio preventivo della gestione 01/01/26-21/12/26 e non vi sono arretrati relativi alle annualità precedenti.

Il tutto come meglio indicato nella perizia redatta dal Geom. Tonini Gianni a cui si rimanda.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Prezzo base: € 370.000,00

Offerta minima: € 277.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 7.000,00

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

In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, 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, vedi infra).

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.

In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, 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, vedi infra).

* * *

Modalità di presentazione dell'offerta

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 (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 19 NOVEMBRE 2026** (giorno 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 attesti 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 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 tramite i dati URL e chiave unica di accesso contenuti nella schermata “inserimento offerta” (vedi passo n.6 del manuale dell'utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta); 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; dovrà essere allegato il permesso di soggiorno nei casi previsti dalla legge;

Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), 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 con copia del proprio documento d'identità;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite pec 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 (salvo che venga trasmessa via tramite pec 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 4) l'indicazione del referente della procedura;
- 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) 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;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare e se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. comma settimo del D.M. 277/2015);
- 14) se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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;
- dichiarazione di essere edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/ attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 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.

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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, 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. 173/2025 R.E. Trib. Pistoia al seguente IBAN: IT72E0867313800000000931970 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 173/2025 R.E Trib. Pistoia 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, senza restituzione del bollo dovuto per legge)** 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'offerta non è efficace se A) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., (ovvero se è inferiore ad € 277.500,00) **B)** se non è corredata dal deposito di una somma di denaro, a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% (dieci) del prezzo proposto, che deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura nel giorno antecedente a quello fissato per la vendita, **C)** se perviene oltre il termine sopra stabilito (ovvero dopo le ore 12.00 del giorno 19.11.2026)

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.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

In caso di **unica offerta valida**, il professionista procederà come di seguito:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base”, aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al “prezzo base”, ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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 20.11.2026 al 25.11.2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento 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, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero si supportano alla consultazione e partecipazione alle vendite: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Attività successiva all'aggiudicazione:

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:**

- **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;**
- **dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato;**
- **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)**

Nel caso in cui alla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario non rendesse l'autodichiarazione ex art. 22 d.lgs 231/2007, il professionista delegato:

- ne darà notizia al G.E. proponendo ricorso ex art. 591 ter c.p.c. per la declaratoria di revoca dell'aggiudicazione;
- effettuerà la segnalazione all' UIF (Unità di informazione finanziaria per l'Italia)

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 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.

Si precisa che la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare devono essere autenticate da un pubblico ufficiale.

*** **

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. 173/2025 R.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a

favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore 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 compendio pignorato contattando il Custode giudiziario che è ISVEG Pistoia, contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it, tel: 0573-3571532/525, indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Elisabetta Mencarelli, mencarellielisabetta@gmail.com, tel. 329-0907693

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 SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571525) 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 contattare il gestore della vendita telematica al numero telefonico: telefono 0586/20141. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla 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 e Bakeka.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;

Si precisa che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte del compenso del delegato posto a suo carico dalla Legge per il trasferimento di proprietà. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per Legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente.

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, 3 agosto 2026

Avv. Elisabetta Mencarelli