

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
*AVVISO DI VENDITA ex artt. 490 e 570 c.p.c.*

La sottoscritta Avv.ta Roberta Fioretti, iscritta all'Albo degli Avvocati di Pistoia, con studio in Pistoia, Via delle Olimpiadi n 13, CF: FRT RRT 72L53 G713Y, tel 0573 21576, email: avvroberta-fioretti@gmail.com, roberta-fioretti@virgilio.it, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare **n. 299/2014 R.E.**

**AVVISA**

che il giorno **25 NOVEMBRE 2026 ore 15,30** presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, via XXVII aprile n 14, nei locali a ciò adibiti, 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 e nella integrazione, 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 il compendio pignorato si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, usi, accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e gli obblighi discendenti dai titoli derivativi 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](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.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, delle integrazioni, degli allegati e delle certificazioni notarili sostitutive. Si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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, come nel presente caso, 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 fosse 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

ooo

### **LOTTO UNICO**

#### **FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO IN SAMBUCA PISTOIESE (PT) VIA GIARDINO N 19 PIANO TERRA E PRIMO**

Diritti di piena proprietà sull'intero (1/1) di fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra con annesso altro fabbricato accessorio di un piano fuori terra oltre piano seminterrato, corredato da corte esclusiva, posto in Comune di Sambuca Pistoiese (PT) località Pavana, frazione Case Martini via Giardino n. 19.

Il fabbricato principale è composto al piano terra da rimessa, ampio vano ad uso taverna-cantina dal quale si accede ad una zona sul retro, urbanisticamente porzione della rimessa, ma attualmente separata dalla stessa ed adibita a zona abitabile composta da camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, dal disimpegno si accede alla centrale termica; completa il piano terra un ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala ove è installata la caldaia.

Dalle scale esterne si accede al piano primo abitabile composto da veranda d'ingresso, ingresso, cucina, sala, disimpegno, camera, due camerette, due bagni, oltre veranda chiusa.

Detto immobile è corredato da ampia corte ove è realizzato manufatto accessorio di un piano fuori terra oltre seminterrato, composto al piano terra da unico vano uso deposito-rimessa, mentre il piano seminterrato è suddiviso in due locali utilizzati come legnaia e cantina.

L'accesso dalla pubblica via del Giardino è garantito da uno stradello privato che attraversa residua proprietà degli esecutati/venditori e, per porzione, proprietà di terzi. Si precisa che non risulta costituito alcun diritto di passo, pertanto l'unico accesso legalmente costituito rimane quello tramite la strada comunale Serra Marlesca che a valle si ricollega con via del Giardino.

Il compendio pignorato è rappresentato all'Agenzia del Territorio di **Pistoia** al **Catasto Fabbricati del Comune di Sambuca Pistoiese (PT)** con i seguenti dati:

- **Foglio 3, part 110 e foglio 3 part 111 Sub. 2 tra loro graffate**, località Il Giardino piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale 157 mq., rendita catastale euro 245,83, piano terra e primo;

- **Foglio 3, part 111 sub. 1**, località Il Giardino piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 65 mq., superficie catastale totale 76 mq., rendita catastale euro 36,93, piano terra.

Ai fini della storia catastale si dà atto che l'attuale identificativo mappale 111 sub 2 (ex sub b) unito al mappale 110 (abitazione con cantina e manufatto accessorio) trova rappresentazione nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 17/03/1990 prot. n. 73021/C per fusione con il mappale 110, in precedenza il solo mappale 111 sub 2 è derivato da variazione del 15/03/1989 prot. n. 73039/C per diversa distribuzione spazi interni.

L'attuale identificativo mappale 111 sub 1 (ex sub 1) quale rimessa al piano terra trova rappresentazione nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 15/03/1989 prot. n. 73038/C per diversa distribuzione spazi interni.

**Corrispondenza catastale:** Relativamente alla planimetria catastale rappresentante l'abitazione ed il fabbricato accessorio non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria del 17/03/1990 in quanto vi sono diverse difformità ovvero:

- nel vano cantina è stata realizzata una apertura interna per accedere alla porzione sul retro della rimessa (attualmente rifinita ad abitazione);
- il ballatoio di ingresso al piano primo e la terrazza sul retro sono stati chiusi con strutture in alluminio e trasformate in verande;
- la suddivisione interna dell'abitazione piano primo risulta modificata con la creazione di due bagni in sostituzione dell'unico riportato nella planimetria catastale in oggetto;
- l'altezza interna del piano primo risulta di ml. 2,85, mentre nella planimetria è indicata una altezza di ml. 2,70;
- il manufatto accessorio a livello del piano primo è privo dei divisori interni indicati nella planimetria, inoltre le altezze interne sono maggiori, altezza ml. 3,20 in gronda rispetto a ml. 265; altezza in colmo ml. 4,00 rispetto a ml. 3,20;
- il manufatto accessorio a livello di piano seminterrato risulta suddiviso in due vani di cui uno utilizzato come cantina e l'altro come legnaia.

Relativamente alla planimetria catastale rappresentante la rimessa non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria del 15/03/1989 in quanto vi sono diverse difformità ovvero:

- la porzione sul retro è stata chiusa ed adibita a vani abitabili e resa accessibile dall'adiacente locale cantina, mentre il porticato esterno è stato tamponato con creazione di un vano accessibile anche internamente.

Dovranno essere redatte nuove planimetrie catastali ad esatta rappresentazione dello stato dei luoghi tenendo tuttavia conto degli eventuali ripristini susseguenti all'esito della pratica di regolarizzazione urbanistica.

Spesa indicativa prevista per l'aggiornamento catastale € 2.500,00 compreso rilievi, redazione di nuove planimetrie e diritti catastali.

Si ricorda che ogni e qualsiasi onere e spesa sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario, essendone stato tenuto conto nella individuazione del prezzo base.

### **Situazione urbanistica:**

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese vigente al momento di stesura della perizia estimativa gli immobili in oggetto ricadevano nel Sottosistema V3 - Ambiti di paesaggio delle aree rurali montane, boscate e aperte a produzione agro-silvo-pastorale normate dall'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **Regolarità edilizia:**

Sono stati reperiti i seguenti permessi edilizi:

- licenza edilizia n. 103 del 05/03/1975 relativa al fabbricato principale;
- permesso di abitabilità inerente l'unità abitativa rilasciato in data 16/08/1980;
- concessione edilizia n. 111 del 30/09/1978 (Pratica edilizia n. 111 del 1978) inerente l'ampliamento del fabbricato accessorio ad uso agricolo;
- comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 presentata in data 20/01/1989 prot. n. 323, inerente opere di divisione interna del manufatto accessorio (opere non realizzate);
- concessione edilizia n. 28 del 30/12/1993 (Pratica Edilizia n. 11/1993) inerente modifiche interne ed esterne al fabbricato residenziale;
- concessione edilizia in sanatoria n. 498 del 01/03/2000 di cui alla domanda presentata in data 30/09/1985 prot. 4568 (Pratica n. 411).

Tra lo stato rilevato nel corso del sopralluogo del 07/09/2018 e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il fabbricato principale presenta una maggiore superficie nel corpo di fabbrica principale, precisamente dimensioni ml. 9,35 x 8,65 per una superficie coperta di mq. 80,87, rispetto a dimensioni ml. 9,00 x 8,50 per una superficie coperta di mq. 76,50 riportate nei grafici della concessione in sanatoria n. 498/2000, con un aumento di mq. 4,37 di superficie coperta, la differenza di ml. 0,35 si riferisce al lato anteriore prospiciente ingresso rimessa e cantina;

- la porzione sul retro del vano rimessa è stata chiusa ed adibita a vani abitabili, resa accessibile dall'adiacente locale cantina, mentre la centrale termica è stata anch'essa resa accessibile dall'interno;

- il locale accessorio risulta al piano terra privo del divisorio e del forno, così come a livello del piano seminterrato le divisioni non corrispondono a quelli riportate nei grafici dei citati permessi edilizi.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità l'esperto ha indicativamente previsto:

- una sanzione amministrativa pecuniaria (ai sensi art 37 DPR 380/2001) riguardante l'aumento di superficie e di volume, non sanabile per la mancanza di doppia conformità rispetto alla normativa in vigore all'epoca del rilascio del titolo edilizio originario (licenza edilizia n. 103 del 05/03/1975) e quella attualmente vigente e contestualmente non ripristinabile senza recare pregiudizio statico alla parte di fabbricato realizzata in conformità;

- una pratica di accertamento di conformità che potrà regolarizzare le sole variazioni edilizie (modifiche interne, divisori, modifiche aperture), ma non le destinazioni d'uso a causa della mancanza dei requisiti igienico sanitari, che pertanto dovranno essere ripristinate in conformità allo stato dei luoghi antecedente le modifiche.

Per i costi inerenti le suddette regolarizzazioni il CTU prevede indicativamente:

- Sanzione Amministrativa Pecuniaria in base al doppio del valore venale della superficie in aumento: piano terra non residenziale: mq. 4,37 x 0,60 x € 914,77 x 2 = € 4.797,05 piano primo residenziale: mq. 4,37 x € 914,77 x 2 = € 7.995,09 Totale complessivo = € 12.792,14 Si precisa che per il valore venale al mq. si è proceduto con quello risultante dalla presente stima (€/mq 914,77), ma lo stesso potrà essere modificato sulla base delle valutazioni dell'Agenzia del Territorio competente.

- Sanzione accertamento di conformità per le difformità interne: € 1.000,00 x n. 2 unità immobiliari = € 2.000,00;

- Onorari pratiche edilizie, comprendenti rilievi, tavole grafiche, relazioni: € 4.000,00 .

**Il totale complessivo dei costi per le regolarizzazioni è stato quantificato dal CTU in circa € 18.792,00. Si ricorda nuovamente che ogni e qualsiasi spesa è a carico dell'aggiudicatario e che di ciò è stato tenuto conto nella individuazione del prezzo base.**

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.

**Disponibilità del bene: OCCUPATO dagli esecutati e famiglia**

**Oneri condominiali: la procedura non è a conoscenza della sussistenza di oneri condominiali**

**Prezzo base: € 75.00,00** (Euro settantacinquemila virgola zero zero),

**Offerta minima: € 56.250,00** (Euro cinquantasemiladuecentocinquanta virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base

**Rilancio minimo: € 1.500,00**

**CAUZIONE: PARI AL 30% (TRENTA) DEL PREZZO OFFERTO**

**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, catastali e eventuale 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, vedi infra)

\*\*\* \*\*

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 "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG).

**Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 24 NOVEMBRE 2026 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offer-tapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offer-tapvp.dgsia@giustiziacerit.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. Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offer-tapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offer-tapvp.dgsia@giustiziacerit.it) devono essere contenute in un file avente estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" ( v. Passo 6 manuale 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, 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:**

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;

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; 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, **autenticata da un pubblico ufficiale**, allegandola all'offerta con copia del proprio documento di identità;

- 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'offerta può essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art 579 ultimo comma cpc;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e 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 o della *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) se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://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);
- 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 e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai suddetti documenti, copia del permesso di soggiorno oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussiste la cd condizione di reciprocità (art 16 delle preleggi) fra lo Stato di appartenenza e quello italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art 585 cpc.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al TRENTA PER CENTO (30%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso ChiantiBanca intestato a "Tribunale di Pistoia es. imm. 299/2014" al seguente IBAN: IT31 Z086 7313 8000 0000 0920058 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

**Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 299/2014 R.E. Trib PT, 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 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](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.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di 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 seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione. 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 (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 25/11/2026 ore 15,30 e terminerà alle ore 12,00 del 30/11/2026**

**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, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendite: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 alla aggiudicazione:*

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico 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, catastali e 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)**

NB: 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).

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 o al custode.

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 pro-



fessionista 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, catastali ed eventuale IVA nella misura prevista dalla legge; tutti gli 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. 299/2014 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 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 giudiziario che è l'**IS.VE.G**, contattabile per le visite tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (email: [pre-nota.pt@isveg.it](mailto:pre-nota.pt@isveg.it); tel. 0573 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Roberta Fioretti, tel 0573 21576.

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.

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, dei relativi allegati e delle integrazioni;
- 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'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su quello del Tribunale di Pistoia;
- 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](http://Immobiliare.it), a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeka.it](http://Bakeka.it) e [Subito.it](http://Subito.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 del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

Pistoia, 20 luglio 2026

Avv. Roberta Fioretti