

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Francesca Lucchesi, C.F. LCCFNC81C68G713P, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 91/2025 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **4 novembre 2026 alle ore 10:00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII aprile n. 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 conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Romana (o via Comunale Romana). Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", contraddistinto dai n.c. 88, 90 e 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un'area estesa, di forma geometrica irregolare, giacitura completamente pianeggiante, avente quindi un'ampia superficie catastale che conta complessivi mq. 11.320. All'interno dell'area si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento.

Il compendio immobiliare è composto da una principale palazzina adibita ad uffici e servizi, elevata su due livelli fuori terra, corredata da una vasta area scoperta pertinenziale nell'ambito della quale risultano presenti, variamente distribuiti, un magazzino di ampie dimensioni, oltre ulteriori manufatti accessori, il tutto delimitato da recinzioni di varia tipologia, oltre ulteriori piazzali e spazi di manovra interamente pavimentati, questi ultimi quali aree di connessione diretta con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana). Intero compendio sostanzialmente suddiviso quindi in tre distinti comparti, evidentemente adiacenti tra loro nonché comunicanti attraverso la citata area adibita a piazzali e spazi di manovra condivisa, che ne garantisce altresì il diretto collegamento con la citata pubblica via.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; è compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

* * *

Estremi catastali.

Il Lotto 1 risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in Foglio 102 part. 109 sub 3; cat. D/8**, cl.1, consistenza 46 vani, superficie catastale 1182 mq, rendita euro 10.700,00, piano T.

Situazione urbanistica e catastale

- Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi delle singole porzioni ed impianti così come raffigurati nella planimetria catastale unita alla denuncia di variazione in ultimo presentata in data 04.05.2016 emerge una sostanziale conformità con l'effettivo stato dei luoghi, salvo alcune lievi differenze che si possono sommariamente riassumere nelle seguenti:

- indicazione al piano primo della palazzina uffici, di balcone in estremità sud ovest in luogo di veranda;
- diversa distribuzione interna del magazzino di maggiori dimensioni;
- diversa consistenza della tettoia a sbalzo lato est del magazzino di maggiori dimensioni;
- in linea generale, ulteriori lievi differenze nelle altezze interne ed esterne indicate per i vari fabbricati e/o tettoie, rispetto a quanto rilevabile in loco.

La documentazione catastale non risulta conforme in quanto sussistono difformità tali da influire anche sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

- Trattasi di compendio immobiliare corredato di pertinenze coperte e scoperte, ricadente secondo il Piano Operativo vigente alla data del deposito della perizia, per il Comune di Pescia, in territorio rurale, nell'ambito del Sistema della pianura a vocazione vivaistica, ovvero in zona Tipo "E3V" di cui all'art. 25.4 delle relative N.T.A., in base alle indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 30.09.2025 recante il n. 107/2025.

Secondo la scheda norma_TR, lo stesso risulta come ricadente in area di trasformazione TR_t8. L'area in oggetto è ubicata quindi nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 7 – "Le Due Pescie", ed è localizzata in adiacenza alla via Romana.

Sono ammessi interventi diretti di cui all'art. 9 e secondo gli interventi sul patrimonio esistente ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

L'area in questione non risulta soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Regolarità edilizia.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Risultano i seguenti atti autorizzativi e la documentazione amministrativa di seguito elencata:

- Licenza n. 81 del 1967 (non reperita dal Comune);
- Licenza n. 93 del 1967 (non reperita dal Comune);
- Licenza n. 75 del 1972 (non reperita dal Comune);
- Licenza n. 138 e/o 139 del 1974 (non reperita dal Comune);
- Parere n. 256 del 1977 _ (Pratica Edilizia n. 233), non rilasciata;
- Licenza n. 24 del 1980 (non reperita dal Comune);
- Concessione/Pratica n. 1591 del 1982 (C.E. 224/82) _ (non reperita dal Comune);
- Concessione a Sanatoria n. 3 et n. 4 del 13.01.1992 _ Pratica di Condono n. 806;
- Autorizzazione Edilizia n. 161 del 11.04.1991 _ Pratica Edilizia n. 10399 dell'anno 1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 549 del 1992 _ Pratica Edilizia n. 11739 dell'anno 1992 (non reperita dal Comune);
- Autorizzazione Edilizia n. 379 del 08.09.1993 _ Pratica Edilizia n. 13126 dell'anno 1993 (variante alla Autorizzazione Edilizia n. 549 del 1992);
- Autorizzazione Edilizia n. 659 del 24.11.1993 _ Pratica Edilizia n. 13150 dell'anno 1993;
- Autorizzazione Edilizia n. 745 del 21.12.1993 _ Pratica Edilizia n. 13262 dell'anno 1993;
- Autorizzazione Edilizia n. 251 del 20.05.1994 _ Pratica Edilizia n. 13712 dell'anno 1994 e successiva Autorizzazione Edilizia in rinnovo n. 274 del 02.09.1997 _ Pratica Edilizia n. 15602 dell'anno 1997;
- Denuncia Inizio Attività n. 1016 del 1996 (non reperita dal Comune);
- Autorizzazione Edilizia n. 163 del 08.06.1999 _ Pratica Edilizia n. 16790 dell'anno 1999;
- Autorizzazione Edilizia n. 248 del 17.08.1999 _ Pratica Edilizia n. 16964 dell'anno 1999;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 11432 del 2001 (non reperita dal da Comune);
- Denuncia Inizio Attività n. 1528 del 2002 (variante alla DIA prot. 11432 del 2001);
- Denuncia Inizio Attività n. 215/D/2005 (Pratica SUAP n. 115 del 05.05.2005) e Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 24.10.2008 al n. 26615 di protocollo (Pratica Edilizia n. 765/2008/Pratica SUAP n. 568/2008);
- Denuncia Inizio Attività n. 326 del 2005 (non reperita dal Comune);
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 28550 del 12.11.2008 (Pratica Edilizia n. 804/D/2008 _ Pratica SUAP n. 603/2008), e Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 11.11.2011 ed acquisita al n. 26409 di protocollo (Pratica Edilizia n. 572/2011 _ Pratica SUAP n. 595/2011);
- Denuncia Inizio Attività n. 396 del 2011 (non reperita dal Comune), Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (Pratica Edilizia n. 540/2014), ed Agibilità n. 1477 del 2014.

Da un confronto sommario di quanto riportato nelle tavole progettuali unite alla pratica in argomento si rilevano delle incongruenze e quindi difformità rispetto a quanto rilevabile invece in loco, che si evidenziano in una mancata realizzazione della tettoia sul lato ovest, leggera diversa indicazione delle misure planimetriche esterne, mancata raffigurazione del gazebo coperto posto nell'ambito della

terrazza al piano primo, diversa indicazione delle altezze interne al piano terreno, diversa consistenza dei vari locali interni.

In relazione allo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento, risultano presenti come depositate al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia, la pratica n. 1007 e pratica n. 13308. Tale attività è dotata di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), valido fino al 21.04.2028.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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.

Vincoli o oneri condominiali: Non risultano vincoli od oneri condominiali. Per ulteriori precisazioni si rinvia a quanto riportato nella perizia.

Disponibilità del LOTTO 1: risulta contratto di affitto di ramo di azienda del 21.02.2023 indicato in perizia. Si dà atto dell'acquisto da parte dell'esecutata, in forza della compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò del 23.06.2010 rep. n. 6.251 racc. n. 3.889, della (porzione del) compendio immobiliare unitamente agli impianti ivi insistenti specificati ed elencati.

Per ogni ulteriore, maggiore o più precisa informazione sul compendio immobiliare, resta fermo l'integrale rinvio alla perizia di stima.

Prezzo base del LOTTO 1: € 1.521.000,00 (euro unmilione cinquecentoventunomila/00),

Offerta minima: € 1.140.750,00 (euro unmilione centoquarantamila settecentocinquanta/00),
pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 30.000,00 (euro trentamila/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.

*** **

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su fabbricato commerciale ubicato a Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T. Trattasi di un fondo commerciale sviluppantesi su un unico piano fuori terra, le cui origini risalgono plausibilmente a ben prima del 01.09.1967.

Il bene è ubicato al piano terreno (piano primo fuori terra) di una schiera di fabbricati, tutti di evidente remota costruzione ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché accumulati tutti da una evidente mancanza di manutenzione, almeno da quanto esteriormente accertabile a livello visivo.

Il bene risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché appunto di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via degli Alberghi, e divisa da quest'ultima unicamente dal marciapiede comunale. Complesso edilizio quest'ultimo comprendente quindi anche ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, in base a quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "G" di "Castellare" della Comunità di "Pescia", Foglio n. 1

Il bene ricade in un contesto paesaggistico collocato nella zona sud, a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, ubicato a pochissima distanza rispetto al "Mercato dei Fiori Piante Toscana", una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

Estremi catastali.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in **Foglio 94 particella 282 sub 1**, Cat. C/1, classe 10, consistenza mq 27, superficie catastale totale mq 35, rendita euro 435,06, piano T.

Situazione urbanistica e catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione presentata in data 26.10.1977 ed acquisita al n. 315 di protocollo, con quanto rilevato in loco. Risulta la trasformazione di finestra in porta, ovvero creazione di un passaggio di comunicazione in corrispondenza della parete perimetrale in estremità ovest, con altra porzione immobiliare oggi di altra proprietà che trova invece rappresentazione nel mappale n. 282 subalterno 2, unito ai mappali n. 583 et n. 584.

Risulta altresì la realizzazione mediante dedicate opere di allestimento, di un piccolo locale w.c., al di sotto della rampa scale presente in estremità nord est della porzione immobiliare, da ritenersi esclusiva di ulteriore porzione immobiliare e pertanto non oggetto del presente procedimento.

Manca la raffigurazione sulla planimetria della nicchia presente in estremità ovest della parete perimetrale nord del locale individuato come retro bottega.

La porzione immobiliare ad uso di negozio in esame ricade, secondo il Piano Operativo vigente al momento del deposito della perizia per il Comune di Pescia (adottato in data 31.05.2019 con

deliberazione di C.C. n.53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019, ed approvato in data 20.07.2022 con Deliberazione di C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, vigente dal 19.11.2022), in Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico, ovvero in zona Tipo "A" di cui all'art. 26.3 delle relative N.T.A..

L'area in questione non risulta soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Regolarità edilizia.

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dal confronto di quanto accertato dall'Esperto Stimatore in sede del sopralluogo effettuato e quanto risultante graficamente dalla planimetria agli atti presentata in data 26.10.1977 ed acquisita al n. 315 di protocollo, emergono le seguenti irregolarità edilizie:

- trasformazione di finestre in porta dell'apertura posta nell'ambito della parete lato ovest del locale individuabile come retro-negozio;
- realizzazione e/o mancata raffigurazione della nicchia presente nell'ambito della parete lato nord del citato locale individuabile come retro-negozio;
- realizzazione di piccolo locale w.c. in luogo del ripostiglio sottoscala.

Si rende, pertanto, necessaria presentare pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo laddove possibile anche di quanto consentito e previsto nel predetto art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, oppure nella Legge 27.07.2024 n. 105 di conversione del D.L. 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva Casa) od ulteriori ancora ed analoghe normative anche comunali, salvo eventuali diverse disposizioni e valutazioni tecnico discrezionali che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti potranno impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione avanzata e che potrebbero comportare anche opere di rimessa in pristino e/o adeguamento allo stato autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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.

Vincoli od oneri condominiali: non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali. Per ulteriori precisazioni si rinvia a quanto riportato nella perizia.

Disponibilità del LOTTO 2: risulta contratto di comodato gratuito del 21.11.2017, inopponibile alla procedura esecutiva.

Per ogni ulteriore, maggiore o più precisa informazione sul compendio immobiliare resta fermo l'integrale rinvio alla perizia di stima.

Prezzo base del LOTTO 2: € 22.000,00 (euro ventiduemila/00),

Offerta minima: € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro 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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 3 novembre 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle

credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"Tribunale di Pistoia Esec. Imm.re 91/2025"** aperto presso Chianti Banca, Filiale di Pistoia Centro, Largo Treviso 3, al seguente **IBAN IT63A0867313800000000932329**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 91/2025 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 04/11/2026 al 09/11/2026, con termine alle ore 12:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la

scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (oltre IVA, nel caso in cui la parte esecutata eserciti l'opzione prevista dall'art. 10 co I n 8bis e 8ter DPR n. 633/1972) , nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge oltre IVA, nel caso in cui la parte esecutata eserciti l'opzione prevista dall'art. 10 co I n 8bis e 8ter DPR n. 633/1972; 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. 91/2025 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

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

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. s.r.l., con sede in Firenze, Borgo Albizi 26 (codice fiscale del legale rappresentante: DBRPTR69R27D612H), tel. 0573-308256, www.isveg.it e indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della Professionista Delegata, Avv. Francesca Lucchesi, in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4 (Tel.: 0573.27056; cell. 349.4659373).

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 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-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- per il Lotto n. 1, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Pistoia, 20 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Lucchesi