TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avvocato Ilaria Baldi (C.F. BLDLRI76L43F205C), con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott. ssa Nicoletta Curci - ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del giorno 08.10.2026, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.Es. n. 12/2026** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **Mercoledì 24 Febbraio 2027 alle ore 10,00** presso il proprio studio presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Piazza dello Spirito Santo, n.1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma , 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* diwww.astetelematiche.itsp. 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 UNICO

BENE N° 1- Negozio ubicato a Massa e Cozzile (PT) – Via Primo Maggio n. 297, piano T, 1, 2.

Diritto di piena proprietà su di fondo commerciale (negozio) libero su due lati, su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), facente parte di più ampia schiera posta in fregio alla pubblica via. Il bene si trova nel Comune di Massa e Cozzile, in località Margine Coperta, Via Primo Maggio n.c. 297; in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Primo Maggio si accede al negozio attraverso la porzione frontale della corte esterna a comune. Il negozio ha accesso anche dalla porzione tergale della stessa corte esterna a comune. Il fondo commerciale (negozio) è composto da: due vani negozio, disimpegno/vano scala e ripostiglio, al piano terra; disimpegno/vano scala, vano negozio, ripostiglio e wc, oltre a terrazzo tergale, al piano primo; disimpegno/vano scala, oltre a lastrico solare, al piano secondo.

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.
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Situazione urbanistica e catastale: l’immobile viene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (PT) nel foglio di mappa 15, particella 37, sub. 13, categoria C1, classe 8, consistenza 80 mq, superficie catastale 102 mq, rendita Euro 1.850,98, piano T-1-2, il tutto come da Variazione Toponomastica del 23/12/2022 Pratica n. PT0050640 in atti dal 23/12/2022 Variazione di Toponomastica (n. 50640.1/2022); La suddetta identificazione catastale, fatta salva la Variazione nel Classamento del 09/02/2018 Pratica n. PT0008556 in atti dal 09/02/2018 Variazione di Classamento (n. 3814.1/2018); la Diversa Distribuzione degli spazi interni del 08/02/2017 Pratica n. PT0013427 in atti dal 09/02/2017 Diversa Distribuzione degli spazi interni (n. 8936.1/2017); la Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la Variazione nel Classamento del 02/11/2001 Pratica n. 166233 in atti dal 02/11/2001 Variazione di Classamento (n. 6251.1/2001); deriva dal Frazionamento del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999Frazionamento per trasferimento di diritti (n. A02819.1/1999), con soppressione delle precedenti Particella373 e Particella 37 Subalterno 13 graffate. La Particella 373 e Particella 37 Subalterno 13 graffate, con categoria C/1, classe 10, consistenza 67 mq., rendita catastale euro 2.103,83 (pari a 4.073.600 lire), fatto salvo il Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 17/10/1992 in atti dal 25/11/1999 Vendita Giudiziale (n. 246.1/1993), deriva dalla Variazione del 17/10/1996 in atti dal 28/09/1999 Fusione (n. 4119C.1/1996), con la soppressione dei Subalterni 11 e 12 della Particella 37, oltre alla Particella 373.
Il Subalterno 11 derivava dalla Variazione del 17/10/1986 in atti dal 27/09/1999 FRZ (n. 210C.1/1986), soppressione del Subalterno 5 della Particella 37, oltre alla Particella 373.

Il Subalterno 12 derivava dalla Variazione del 17/10/1986 in atti dal 27/09/1999 FRZ (n. 210C.1/1986), con la soppressione del Subalterno 5 della Particella 37, oltre alla Particella 373. Il Subalterno 5 derivava dall’Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti, del 09/02/2017 Protocollo n. PT0013427, con lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/06/2026), sono emerse alcune difformità. In particolare: la realizzazione di un’apertura sulla parete portante che divide i due vani negozio al piano terra; la demolizione della tramezzatura fra il ripostiglio ed il disimpegno al piano terra; la realizzazione di una tramezzatura di cartongesso nel disimpegno al piano terra; l’allargamento della porta di accesso

al vano scala al piano terra; la realizzazione di un forno in muratura di laterizi all'interno del vano tergale del negozio; la realizzazione di una seconda canna fumaria sul lastrico solare al piano secondo. Per regolarizzare le suddette difformità è necessario il ripristino dello stato assentito.
I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Non sono state rilevate servitù.
Il bene ha diritti sulla corte a comune rappresentata catastalmente all'NCEU del Comune di Massa e Cozzile nel Foglio 15, Particella 246 – BCNC, derivante da Costituzione del 17/10/1996 in atti dal 28/09/1999 (n. 4119C.1/1996).
Gli strumenti urbanistici del Comune di Massa e Cozzile attualmente vigenti sono: il Piano Operativo Comunale, con relative norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14/07/2021, pubblicato sul BURT n. 40 del 06/10/2021; oltre alla Variante n. 1, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02/11/2023, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT n. 52 del 27/12/2023; oltre alla Variante n. 2, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24/09/2025, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT del 19/11/2025. Secondo tale strumento il bene pignorato risulta alla tavola POC_QP.03 – UTOE 3 Disciplina dei suoli e insediamenti, ricadente nei Tessuti prevalentemente residenziali, nelle zone edificate ad alta saturazione – B1 (art. 59 delle N.T.A.). Il Nuovo Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14/07/2021, pubblicato sul BURT n. 40 del 06/10/2021; oltre alla Variante n. 1, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02/11/2023, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT n. 52 del 27/12/2023. Secondo tale strumento il bene pignorato risulta: - alla tavola G.05 – Carta della pericolosità geologica, ricadente in aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali di cui alla valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25% - G2.; -alla tavola 02 – Carta delle aree allagabili TR 30 anni – inviluppo battenti – Quadro 1, ricadente in parte in area con battenti 0,2-0,3 ed in parte in area con battenti 0,3-0,4;. -alla tavola 05 – Carta delle aree allagabili TR 200 anni – inviluppo battenti, inviluppo velocità – Quadro 1, ricadente in parte in area con battenti 0,2-0,3, in parte in area con battenti 0,3-0,4, in parte in area con battenti 0,4-0,5, in parte in area con battenti 0,5-0,6 ed in parte in area con battenti 0,6-0,7; -alla tavola I.11 – Carta della Magnitudo Idraulica, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e delle alluvioni frequenti, in gran parte in magnitudo idraulica moderata ed in parte in magnitudo idraulica severa; -alla tavola I.12 – Carta della Pericolosità Idraulica, ricadente in area a pericolosità idraulica molto elevata PI4. -alla Carta della pericolosità sismica, ricadente in area con pericolosità sismica S3 (FA>1.4).

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 risulta agibile. Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa e Cozzile, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 17/80, rilasciata in data 08/04/1980;
- Concessione Edilizia n. 30/80, rilasciata in data 22/07/1980;
- Concessione Edilizia n. 48/96, in data 15/04/1996;
- Concessione Edilizia a Variante n. 96/96, rilasciata in data 10/08/1996;
- DIA a Variante (ai sensi del D.L. n. 388 del 22/07/1996) protocollo n. 7460 del 13/08/1996;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità n. 03/1996 del 17/10/1996;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 7 rilasciata in data 28/04/2017 (P.E. n. 2017/0036), a seguito di istanza del 10/03/2017 protocollo n. 4239/2017.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 7 del 28/04/2017) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/06/2026) sono emerse le seguenti difformità: realizzazione di un'apertura sulla parete portante che divide i due vani negozio al piano terra; demolizione della tramezzatura fra il ripostiglio ed il disimpegno al piano terra; realizzazione di una tramezzatura di cartongesso nel disimpegno al piano terra; allargamento della porta di accesso al vano scala al piano terra; realizzazione di un forno in muratura di laterizi all'interno del vano tergale del negozio; realizzazione di una seconda canna fumaria sul lastrico solare al piano secondo. Per regolarizzare le suddette difformità è necessario il ripristino dello stato assentito.

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.

Stato conservativo: Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale. Sono presenti, comunque, tracce di umidità sia all'esterno che all'interno.

Regime fiscale: La vendita del bene non è soggetta IVA, ma ad imposta di registro.

Certificazione energetica: Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 83.500,00 (Euro ottantatremilacinquecento/00);

Offerta minima: € 63.000,00 (Euro sessantatremila/00) pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** *** *** ***

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 23/02/2027, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di*

posta elettronica certificata per la vendita telematica **ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

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

- cognome, 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, deve 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 deve 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 – o, in alternativa, trasmessa 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 giudica), 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle

agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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).

L'offerta dovrà altresì contenere

- 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, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it);

- 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 (salvo 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, copia del provvedimento di autorizzazione,

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

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 all'aggiudicatario.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2026 R.Es. Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN IT34K0892213805000000851012**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 12/2026 R.G.Es, 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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.**

All'udienza il professionista delegato: **verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste da necessariamente allegare; verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.**

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 24/02/2027 al 01/03/2027 e terminerà 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).

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chiederà al G.E. **l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento (salvo che l'aggiudicatario non esoneri espressamente la procedura dalla liberazione);** il custode giudiziario procederà, quindi alla liberazione dell'immobile, nel rispetto della modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà a pena di decadenza 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 (di cui oltre) da parte del delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato 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).

A tal fine, entro **40 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo,** il delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.

Sarà cura del delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate in ossequio alla "Guida alla registrazione dei Decreti di Trasferimento" reperibile sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it.

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e/o non renderà la dichiarazione antiriciclaggio ex art.22 D.lgs 231/2007 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 alla 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 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, così da consentire al professionista delegato una corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

*** *** *** ***

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. 12/2026 R.Es. Tribunale di 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 Is. Ve. G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573-308256, www.isveg.it ed indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (**da utilizzare anche per la prenotazione visite**), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Ilaria Baldi, con studio in Pistoia, Piazza Spirito Santo, 1, tel. 0573/22288, e mail: baldi@bdblegal.it - baldibblegal@gmail.com, pec: ilaria.baldi@pec.avvocatipistoia.it.).

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

Si precisa inoltre 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 di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. 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 l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

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’avviso di vendita telematica 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**;
- Invio di n.100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita;

Si precisa inoltre 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 di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è **l'unico** annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. 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 l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

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, 29 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Baldi