**TRIBUNALE DI PISTOIA**

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

Il sottoscritto Avv. Maria Evelina Principato, professionista delegato alla vendita, ex art. 591-*bis* cpc, dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia con provvedimento del 24/09/2026, comunicato in data 25/09/2026, nel giudizio di divisione **n. 1118/2026 R.G. 2025**, incidentale al procedimento esecutivo immobiliare n. 62/2025 R.E., a norma dell'art. 490 cpc,

**AVVISA**

che il giorno di **Giovedì, 25 Febbraio 2027 ad ore 9.00** presso l'Ufficio informativo e di assistenza per le vendite di Pistoia (al piano terra del Palazzo Mercuriale, in Pistoia Via XXVII Aprile n. 14), il professionista, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili di cui in appresso, meglio descritti in ogni loro 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 26/02/2015 n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare gli immobili adibiti a loro abitazione con le relative pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui gli immobili siano abitati dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione degli immobili a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione degli immobili, 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, gli immobili fossero 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 degli immobili, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) in **lotto unico** di:

- **Bene 1**: Appartamento di civile abitazione ubicato in Pistoia, località Bottegone, Via Andrea Doria n. 1/B, posto al piano primo con soprastante soffitta, con accesso esclusivo dal piano terra e scale interne tramite la corte a comune e portico esclusivo, oltre locale per centrale termica al piano terra con accesso dalla corte comune ed ampia corte scoperta a comune con altra proprietà.

L'appartamento, è parte di un fabbricato elevato su più piani: piano terra, primo e piano soffitta, costruito nella seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, ed ha caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni tipiche dei fabbricati di quel periodo.

Il piano terra è in parte prevalente occupata da altra unità immobiliare non oggetto di vendita.

Per esigenze familiari il piano primo (catastalmente unica unità immobiliare) è stato suddiviso in due appartamenti, con accesso separato dal pianerottolo di sbarco della scala esclusiva interna, tramite la divisione di un corridoio di disimpegno interno.

La parte principale è formata da disimpegno di accesso dal vano scala dal quale si accede ad un ampio salone ed annesso cucinotto con ripostiglio, ad un ampio vano attualmente suddiviso con parete attrezzata in due porzioni, e ad altri due vani oltre al bagno e tre terrazzi scoperti.

La parte minore formatasi dalla divisione di un corridoio di disimpegno è formata da due grossi vani destinati uno a soggiorno-cucina e l'altro a camera con annesso locale bagno direttamente comunicante con la camera.

Alla corte, a comune con altra unità immobiliare non oggetto di vendita, risulta adiacente e non fisicamente separata, una ulteriore porzione di area scoperta – attualmente censita a Catasto Terreni – di proprietà pro quota – con accesso diretto dalla via pubblica; questa porzione di terreno è descritta

quale Bene 2 ed è esclusa dal presente Bene 1 in quanto di diversa composizione proprietaria e provenienza.

Su porzione della corte comune con l'altra proprietà immobiliare è stata realizzata, senza titolo, una tettoia con struttura in legno poggiante su pilastri in legno ancorati a terra e priva di tamponamenti perimetrali, utilizzata per il ricovero di auto.

La descritta unità abitativa è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio di mappa **272**, dalle particelle:

- **660 sub. 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, superficie catastale 349 mq, rendita catastale € 1.391,85, piano T-1-2;
- **660 sub. 1**, categoria E.
- **Bene 2:** Porzione di terreno (catastalmente "area rurale"), di fatto utilizzata come estensione della corte b.c.n.c. del Bene 1 e particella 660 sub.1, ma di diversa composizione della proprietà e provenienza rispetto al Bene 1 di questa perizia.

Area scoperta non fisicamente separata dalla corte comune della particella 660 sub.1, con accesso diretto dalla Via Andrea Doria.

Detto terreno è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio di mappa **272**, dalla particella **1099**, area rurale, superficie 22 ca.

**Situazione catastale:**

Riguardo al bene 1

Nella perizia di stima il CTU, Arch. Sergio Fedi, ha riferito che non sussiste corrispondenza catastale ed ha precisato che: *"La particella 660 sub. 1 è bene comune non censibile fra la particella 660 sub.3 e la particella 660 sub.2 di altra proprietà.*

*La planimetria catastale non corrisponde alla situazione attuale in particolare per la suddivisione in due unità abitative dell'appartamento al piano primo, aventi indipendenti accessi dal pianerottolo di piano primo e per la mancata rappresentazione di una tettoia di circa 36 mq usata come ricovero di auto, posta sulla pertinenza esterna bcnc con il sub. 2".*

Riguardo al bene 2

Nella perizia di stima il CTU, Arch. Sergio Fedi, ha riferito che, anche per questo bene, non sussiste corrispondenza catastale ed ha precisato che: *"La porzione di terreno, classificata "area rurale" è di fatto un terreno in zona edificabile inserito in area urbana. La sua corretta classificazione sarebbe di Ente Urbano, avendo perso da tempo la sua caratteristica di terreno agricolo."*.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia:**

Il CTU ha dato atto che la porzione in oggetto costituita dal **Bene 1**, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia ricade in zona normata nel R.U. all'Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) ed è classificata come TR1.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) classifica la pericolosità di alluvioni fluviali e costiere della zona P3.

L'area in cui è collocato l'immobile non ricade fra quelle soggette a vincolo paesaggistico.

L'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non 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 dotato di certificato di agibilità o di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il CTU ha verificato che non esiste il certificato energetico dell'immobile APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Sul Bene 1il CTU riferisce quanto segue: *"Il fabbricato è stato costruito in forza del Permesso per Lavori rilasciato […] per "eseguire la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Pistoia – Via Magellano – loc. Bottegone" protocollato al n. 558/1974 e ritirato il 12/06/1974 e rilasciato a seguito della presentazione del progetto in data 08/04/1974 prot. 8202.*

*Il Permesso riportava in calce una serie di prescrizioni, fra le quali, al n. 19: "dovrà essere destinata a parcheggio una superficie di almeno mq 74 esterna alla recinzione e pavimenta." La prescrizione è di incerta interpretazione: in particolare non è specificato se per "parcheggio" debba intendersi parcheggio di uso pubblico o privato, anche se la specifica di "esterna alla recinzione e pavimentata" potrebbe far propendere per l'interpretazione di parcheggio di uso pubblico. Nella stima del bene tale incertezza viene valutata con applicazione della riduzione forfettaria del valore del bene[…].*

*L'intero fabbricato, di cui è parte il Bene qui descritto, è stato oggetto di richiesta di sanatoria ex L.47/1985 a seguito della quale fu rilasciata la Concessione a Sanatoria n. 135 in data 22 Febbraio 1996 (notificata in data 27 Novembre 1996) per "incremento di superficie ed esecuzione di modifiche interne ed esterne con abbassamento del tetto esistente di un fabbricato di civile abitazione e locali artigianali".*

*Con riferimento al bene in esame si rileva in particolare che successivamente alla richiesta di sanatoria sono state apportate modifiche legate alla necessità di creare al piano primo due distinte unità, funzionalmente indipendenti, per le due famiglie lì residenti, realizzata con la suddivisione del corridoio di distribuzione alle varie stanze dell'originaria unità abitativa e la realizzazione di una nuova cucina nell'unità derivata.*

*La rappresentazione grafica manuale e la mancanza di una completa quotatura del fabbricato non rendono possibile una adeguata valutazione dell'esatta rispondenza dello stato attuale a quello rappresentato; ma il fabbricato, almeno per la parte del bene in esame, non è stato poi oggetto di ulteriori modifiche rispetto a quelle sopra descritte e quindi si renderà necessaria una pratica edilizia per miglior rappresentazione dello stato attuale; del che verrà tenuto conto nella stima del bene con abbattimento forfettario del valore di riferimento del bene.*

*Non risulta invece legittimata la realizzazione sull'area esterna, bene comune non censibile con altra unità immobiliare, di una tettoia in legno per il ricovero delle auto. Ai fini della stima del bene, e in considerazione della tipologia costruttiva di quella tettoia, verranno valutati i costi della sua rimozione da portare in detrazione per la determinazione del valore di stima."*

Per quanto riguarda il **Bene 2**, il CTU ha richiamato la medesima normativa urbanistica ed ha dichiarato che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area urbana non è fisicamente separata dalla pertinenza scoperta del fabbricato di cui è parte il Bene 1 descritto nella relazione, ma diversa è la composizione proprietaria e la provenienza. Il Bene inoltre è pervenuto ai proprietari dopo la realizzazione del fabbricato di cui al Bene 1 e non è, pertanto, legato alla storia edilizia di quello e non ne costituisce pertinenza.

**Parti comuni:** il CTU ha precisato che la porzione oggetto di esecuzione di cui **al bene 1**, sottoposto a pignoramento per quote di proprietà e usufrutto, è parte di un fabbricato in cui si trova al piano terra altra unità immobiliare (sub. 2) non interessata dalla procedura con la quale ha a comune la pertinenza esterna b.c.n.c., oltre le parti comuni per legge di cui all'art. 1117 del c.c..

Per il **Bene 2** il CTU ha rilevato che detto bene confina con il b.c.n.c. - area scoperta - del Bene 1, e di altra unità immobiliare non colpita da esecuzione; non è da questa separata fisicamente ed è usata apparentemente quale estensione del passaggio che collega la via pubblica all'area b.c.n.c. suddetta. Il bene ha, però, provenienza e composizione della proprietà diversa e non è gravata dall'usufrutto pro quota, come invece il Bene 1.

**Disponibilità del bene**:

* Il CTU ha precisato che:

- il **Bene 1** è occupato dalla parte esecutata e che **grava sul medesimo bene un diritto di abitazione**;

- il **Bene 2** è indistintamente utilizzato ed occupato dagli stessi occupanti il Bene 1, unitamente all'area scoperta, b.c.n.c., del Bene 1 e di altra proprietà non oggetto di esecuzione. L'altra proprietà non oggetto di esecuzione, apparentemente, può utilizzare ma, nel caso, *sine titulo* anche questa porzione di area, in quanto non fisicamente separata dall'area b.c.n.c.. Il Bene 2 è direttamente collegato alla viabilità e funge apparentemente anche da estensione dell'accesso carraio alla restante parte di quell'area scoperta b.c.n.c. del Bene 1 e di altra proprietà. L'accesso all'area b.c.n.c. dalla viabilità è comunque possibile anche senza l'uso del Bene 2.

**Oneri condominiali:** Il CTU non è venuto a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Con riguardo al **Bene 1** il CTU dichiara che non risulta nominato un amministratore di condominio e le eventuali spese per le parti comuni saranno quindi disciplinate con accordi fra i condomini e, nel caso, si tratterebbe comunque di un condominio minimo che non richiede alcuna formalità.
In merito al **Bene 2** il CTU ribadisce che tale area, sebbene in continuità, ma non fisicamente separata dall'area scoperta del Bene 1, è da questa distinta per composizione proprietaria e non ha, con questa, rapporti di condominialità.
Non risulta nominato un amministratore di condominio e le eventuali spese per la ordinaria gestione della comproprietà dovranno, quindi, essere disciplinate con accordi fra i comproprietari in quota.

**Prezzo base: € 291.488,00 (Euro duecentonovantunomilaquattrocentoottantotto virgolazerozero).**
**Offerta minima: € 218.616,00 (Euro duecentodiciottomilaseicentosedici virgolazerozero)**, pari al 75% del prezzo base.
**Cauzione:** pari al **10% del prezzo offerto.**
**Rilancio minimo di gara: € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecentovirgolazerozero).**
**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 di Mercoledì, 24 Febbraio 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**
**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
**L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 al **Giudizio di divisione n. 1118/2026 R.G. al seguente IBAN IT 64 Q 08425 13800 000032021784**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
**Il bonifico, con causale "Giudizio divisione 1118/2026 R.G., 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) 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 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 Febbraio 2027 al 02 Marzo 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, avente **IBAN IT 64 Q 08425 13800 000032021784,** 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, 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; 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 **"Giudizio di divisione n. 1118/2026 R.G."**; 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 bene oggetto di vendita contattando il Custode in carica, nominato con provvedimento del 24/09/2026, Is.Ve.G. Srl Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, Via Giachetti n. 35 ed Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, piano 1° (Tel. 0573 3571525 - 3571532), ovvero reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Evelina Principato, in Pistoia, Via del T n. 10 (Tel. 0573/767448).

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.

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. **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" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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, 27 ottobre 2026

Professionista Delegata
Avv. Maria Evelina Principato