# TRIBUNALE DI PISTOIA

## Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avvocato Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, (C.F. BRTLRA76A63G713O), 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 23.04.2026 nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.ES. n. 132/2025,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **3 Marzo 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 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 UNICO**

Diritto di piena proprietà su terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole (PT) via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al piano primo la zona notte, oltre ad un locale ad uso sgombero/deposito di corredo a detta unità immobiliare.

**BENE 1:** appartamento composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e lavanderia, oltre ad ulteriore stanza attualmente utilizzata come studio; l'appartamento è libero su tre lati e nel quarto è confinante con la rimessa individuata come BENE 3. Su due lati è circondato da un resede in parte pavimentato e in parte inerbito, mentre il terzo lato affaccia direttamente su via matteotti tramite piccolo marciapiede.

**BENE 2:** appartamento composto da ingresso comune, scala di accesso al piano primo, disimpegno che collega un grande bagno e quattro camere, altra scala che conduce al piano soffitta sottotetto con altezze abitabili solo nella parte centrale corrispondente all'arrivo della scala; l'appartamento al piano primo risulta libero su quattro lati.

**BENE 3**: locale composto da un unico grande vano rettangolare con ingresso a sud dal resede comune che circonda sia l'abitazione che il locale deposito. E' libero su due lati, il terzo è addossato all'abitazione e il quarto, chiuso da un alto muro, confina con il marciapiede e con la via Matteotti.
L'unità immobiliare si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamenrte dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e finanziata in tutto od in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dell'esecutato.

**Situazione urbanistica e catastale:**

**BENE 1:** l'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole (PT), nel foglio di mappa 5, particella 223, sub. 3, categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, superf. catast. 108 mq, rendita Euro 325,37, piano T; **BENE 2:** l'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole (PT), nel foglio di mappa 5, particella 223, sub. 5, categoria A3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superf. catast. 118 mq, rendita Euro 406,71, piano 1-2
Sia per il BENE 1 che per il BENE 2Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale risulta difforme per svariati motivi: 1) la rappresentazione grafica dell'intera unità immobiliare risulta essere di dimensioni ridotte rispetto a quanto misurato in loco durante il sopralluogo e anche rispetto alla precedente planimetria catastale presentata nel 1986 che risulta disegnata nella giusta scala; 2) la stanza a sud confinante con il locale deposito risulta con un'altezza maggiore rispetto alle altre stanze del piano terreno e per accedervi sono infatti indicati 4 scalini. Questo contrasta con lo stato attuale e con quanto disegnato nelle planimetrie del condono rilasciato in quanto la stanza risulta alla stessa quota di pavimento di tutte le altre stanze presenti al piano terreno; 3) attualmente l'intero immobile risulta essere una unica unità immobiliare composta da piano terreno (zona giorno), piano primo (zona notte), piano soffitta, rimessa esterna adiacente al fabbricato principale e ampio resede esterno. Il locale cucina si trova esclusivamente al piano terreno mentre al primo piano si trovano solo camere e un grande bagno. Per avere la conformità catastale andranno quindi fusi i subalterni 3, 5, 6 in un'unica unità immobiliare e rappresentata correttamente la destinazione delle stanze che attualmente sono bagni (uno al piano terreno e uno al piano primo) e quella che è diventata una cucina (esclusivamente al piano terreno). La rimessa rimarrà catastalmente distinta e il resede esterno potrà continuare ad essere considerato un bcnc, comune al terratetto e alla rimessa adiacente; 4) nell'occasione della nuova rappresentazione catastale andranno anche disegnati correttamente tutte le correzioni che deriveranno dalla sanatoria edilizia e dai necessari vari ripristini che andranno eseguiti per rendere l'immobile conforme urbanisticamente. La sanatoria

sistemerà anche dal punto di vista urbanistico l'accorpamento di fatto delle due unità immobiliari fondendole e creando un'unica unità immobiliare. Tutte queste correzioni porteranno alla necessità di redazione da parte di tecnico abilitato di un docfa per fusione che creerà un nuovo subalterno che identificherà l'intero fabbricato ad uso abitativo e presentazione del nuovo elaborato planimetrico aggiornato, per un totale di costi preventivabili pari a 800 euro, comprensivi dei diritti catastali. Non si tiene in considerazione il necessario rilievo di tutto il fabbricato in quanto l'aggiornamento catastale andrà presentato al momento della fine di tutti i lavori di ripristino e subito prima del definitivo rilascio della Concessione in Sanatoria.

**BENE 3:** il lopcale deposito viene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole (PT), nel foglio di mappa 5, particella 223, sub. 4, categoria C2, classe 3, consistenza 41 mq, superficie catastale 49 mq, rendita Euro 88,93, piano T.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale risulta difforme in quanto la rappresentazione grafica dell'intera unità immobiliare risulta essere di dimensioni ridotte rispetto a quanto misurato in loco durante il sopralluogo e anche rispetto alla precedente planimetria catastale presentata nel 1986 che risulta disegnata nella giusta scala. Attualmente poi la facciata di ingresso al locale presente delle parziali tamponature con un'apertura ad arco realizzate senza alcun titolo ma che potranno rientrare tra le cose sanabili con la presentazione della sanatoria necessaria per l'immobile ad uso abitativo. Quindi per questa unità immobiliare andrà ripresentata un docfa con la nuova planimetria necessaria per migliore rappresentazione grafica, per un totale di costi preventivabili pari a 400 euro, comprensivi dei diritti catastali. Non si tiene in considerazione il necessario rilievo del locale in quanto l'aggiornamento catastale andrà presentato al momento della fine di tutti i lavori di ripristino e subito prima del definitivo rilascio della Concessione in Sanatoria.

Rientrano nella vendita anche le due particelle catastali classificate come bene comune non censibile e identificate al foglio di mappa 5 del comune di Pieve a Nievole particella 223 subalterno 6 (accesso comune alle due unità immobiliari attuali posto al PT) e subalterno 7 (resede esterno esclusivo prevalentemente destinato a giardino). Queste due diverse particelle non hanno intestatario catastale ma seguono nella vendita i beni delle quali sono beni comuni e quindi i subalterni 3, 4 e 5 (u.i. al piano terreno, u.i. al piano primo e soffitta e il locale deposito al piano terreno).

L'unità immobiliare verrà venduto come un'unica unità immobiliare corredata da rimessa e da resede esclusivo in parte pavimentato e in parte inerbito. Allo stato attuale risultano a comune tra i due appartamenti l'ingresso (F.5 p. 223 sub 6), il resede esterno (F.5 p. 223 sub 7) e la rimessa stessa (F.5 p. 223 sub 4). A seguito della correzione catastale necessaria per avere la conformità catastale l'immobile non avrà a comune con terzi alcun annesso o resede.

L'unità immobiliare ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Pieve a Nievole denominate a prevalente funzione residenziale e in particolare in zona A1 (centri antichi ed aree urbane storicizzate, regolati dall'art. 20.1 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ad uso abitativo rientra poi tra gli edifici indicati come di valore da conservare, art. 15.2 delle NTA.
Il Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è il n° 2 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 31.03.2015. Si specifica che è in via di definitiva stesura il nuovo Piano Operativo. Si allega alla Perizia di Stima lo stralcio della Tavola 2.1 Capoluogo Nord La Colonna e la relativa Legenda. Si allegano poi le NTA dove all'art. 15. 2 e 20.1 si trovano le norme relative all'immobile oggetto di stima e la scheda comunale n. 23 riguardante l'edificio oggetto di pignoramento nella quale sono indicate le caratteristiche dell'immobile e le prescrizioni alle quali è sottoposto.
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. Il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente è stato modificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Pieve a Nievole: - Concessione edilizia in sanatoria n. 647 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 17 maggio 1994 (pratica di condono l. 47/1985 n. 834 per costruzione di rimessa e modifiche interne ed esterne a civile abitazione; n. progressivo 0354390804 protocollata il 30/07/1986 al n. 7409);
- Deposito di art. 26 secondo la legge 47/1985, pratica n. 82 presentata il 26/07/1988 al n. 6695 di protocollo; - Comunicazione di manutenzione ordinaria n. 27/2021 del 13/10/2021, protocollo 15732 per revisione e manutenzione delle gronde del tetto e tinteggiatura delle facciate.
- CILA n. 151/2021 presentata il 16/11/2021 al n. 17647 di protocollo: stonacatura porzioni interne, sostituzione dei sanitari, sostituzione piastrelle di rivestimento, , sostituzione pavimentazione, sostituzione caldaia, revisione impianto elettrico e sostituzione bussole interne;
- Attestazione di conformità in sanatoria, P.E. n. 6423/2022 protocollo 11095 del 22/06/2022, per modifica dell'altezza del marciapiede in corrispondenza del nuovo cancello di più ampia larghezza realizzato in sostituzione del precedente. La pratica non è mai sfociata in una concessione in sanatoria e quindi non risulta inefficace.
Allo stato attuale il fabbricato risulta solo in parte conforme ai disegni allegati al condono rilasciato e al successivo art. 26 sopra indicati. Per prima cosa le due unità immobiliari presenti catastalmente sono di fatto diventate un'unica unità immobiliare e questa variazione urbanisticamente va dichiarata e assentita con la presentazione di una Scia (questa difformità può quindi essere sanata

con una Scia in sanatoria). Di seguito si elencano tutte le altre difformità riscontrate partendo dal piano terreno per arrivare al piano soffitta: PIANO TERRENO 1) appena varcato il portone d'ingresso si trovano due vani porta, uno a sinistra che entra nella stanza indicata come camera, ma che attualmente è una cucina, e uno a destra che entra nella stanza indicata come salotto; 2) nella prima stanza a sinistra entrando dal portone d'ingresso, attualmente cucina, è stata chiusa, tamponandolo con forati di laterizio, la finestra che apriva direttamente nel locale deposito ed è stata chiusa la porta sulla destra che portava nel disimpegno centrale della casa adiacente al vano scala: 3) nella prima stanza a destra entrando dal portone d'ingresso è stata chiusa la porta che collegava questo salotto con il tinello; 4) nel tinello è presente un caminetto sulla parete che lo divide dal bagno; 5) il vano indicato come cucina è diventato il bagno e il vano indicato come bagno è diventato una lavanderia; si specifica che il bagno avrebbe l'obbligo di essere disimpegnato dalle stanze abitabili principali quindi o si realizza un disimpegno all'interno del bagno riducendone la dimensione attuale o si degrada la stanza indicata come tinello a disimpegno e a quel punto non ci sarebbe bisogno di intervenire con opere edili (tutte queste difformità descritte sarebbero sanabili una Cila tardiva, questo perché anche le due porte aperte per entrare in cucina e in salotto risultano già presenti nel catasto d'impianto del 1939 e quindi si è trattato di riaprire delle aperture precedentemente esistenti, intervento che non necessita di presentazione di una pratica strutturale);
6) porzione della mazzetta in muratura della porta di accesso al vano indicato come bagno, ma attualmente lavanderia, è stata demolita per ingrandire il vano porta; la parete divisoria tra tinello e camera è stata quasi interamente demolita per mettere in comunicazione quasi integralmente le due stanze; tra i due vani indicati come camera è stata aperta una porta che collega le due stanze oggi utilizzato come sala da pranzo/salotto e cucina; la porta a sud che conduce al giardino esterno all'epoca del condono risultava squadrata nella forma mentre attualmente presenta sopra il vano rettangolare una lunetta semicircolare realizzata con semplici mezzane rimuovendo l'architrave originario (tutte queste difformità sono opere strutturali eseguite senza titolo e non sanabili se non con il ripristino della situazione precedente con presentazione al Genio civile di pratica di ripristino nelle modalità necessarie per garantire la stabilità strutturale secondo la normativa attuale); PRIMO PIANO 7) la parete divisoria tra il vano indicato come cucina e il vano indicato come bagno è stata demolita e la stanza è diventata un unico vano destinato interamente a bagno; è stato chiuso il vano porta che collegava la cucina con il tinello; è stata chiuso il vano porta che collegava le due camere (tutte difformità sanabili con una Cila tardiva); SECONDO PIANO SOFFITTA 8) è stato realizzato un lucernario sul tetto che non risulta indicato nelle planimetrie comunali; 9) è stata eliminate la piccola parete a nord che delimitava il vano scala con il sottotetto; sono state realizzate due aperture di modesta entità nelle due pareti a destra e sinistra del vano scala per accedere alla porzione della

soffitta morta con altezze leggermente più alte per depositare materiale vario; l'apertura presente sulla parete di sinistra che faceva accedere alla porzione sud-est della soffitta morta è stata spostata verso nord probabilmente nell'occasione della realizzazione del lucernario (tutte queste difformità sono opere strutturali eseguite senza titolo e non sanabili se non con il ripristino della situazione precedente con presentazione al Genio civile di pratica di ripristino nelle modalità necessarie per garantire la stabilità strutturale secondo la normativa attuale; RESEDE ESTERNO 10) nell'angolo sud-ovest del giardino è stata costruita, senza alcun titolo, una rimessa con struttura lignea a ridosso dei confini dell'area destinata a giardino; 11) l'attuale cancello di accesso carrabile ha dimensioni molto più ampie in larghezza di quanto presente nella planimetria allegata al condono. Per realizzare questo ampliamento è stato in parte demolito e in parte ridotto in altezza il muro di confine che separava il resede dal marciapiede lungo via Matteotti. Queste opere sono state realizzate senza aver presentato alcun titolo che risulti rilasciato (per queste difformità l'unica possibilità di sanatoria passa dal ripristino, e quindi demolizione della rimessa e riportare al preesistente il muro di confine con il cancello carrabile); LOCALE DEPOSITO 12) è stata realizzata, a parziale tamponatura e chiusura del lato di accesso, una parete con vasta apertura ad arco dal quale si accede al vano (questa difformità può essere sanata con una Scia in sanatoria). Considerate tutte le varie tipologie di difformità presenti sull'immobile la pratica edilizia necessaria per sanare ed ottenere un immobile legittimo è un accertamento di conformità in sanatoria. Il Comune di Pieve a Nievole è stato classificato a rischio sismico dal 2003. Questa premessa è necessaria per capire come poter sanare tutte le opere strutturali realizzate senza titolo su pareti portanti. Le difformità di tipo strutturale sono state realizzate a seguito dell'acquisto nel 2021 quindi sono opere realizzate meno di cinque anni fa con la normativa strutturale attuale. Non essendo stato chiesto alcun permesso si suppone che le opere siano state eseguite senza necessariamente rispettare la normativa sismica di riferimento. Tra l'altro le opere per poter essere considerate conformi devono rispettare la normativa vigente al tempo e quella attuale, che nel nostro caso coincidono (NTC 2018). Le opere vanno quindi considerate non è a norma. Si possono accettare in deposito o in autorizzazione progetti di adeguamento delle opere da sanare purché accompagnati da ordinanza del Comune. Dopo il rilascio seguono l'iter dei normali progetti (varianti, RF e collaudo). I passi da fare sarebbero quindi i seguenti: andrebbe presentata una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria con allegata una relazione tecnica che descriva tutto quanto strutturalmente non è conforme specificando che non esiste possibilità di sanatoria diversa dal ripristino dello stato preesistente. Oltre a questa indicazione andranno anche segnalati in relazione la rimessa in legno costruita senza titolo nell'angolo del giardino sul confine e il cancello carrabile allargato di dimensioni abbattendo in parte e riducendo di altezza i due muri esterni di

confine con il marciapiede lungo via Matteotti. Andrà fatta esplicita richiesta al Sindaco di emettere una ordinanza di adeguamento sismico e ripristino dello stato legittimo di tutto ciò che non risulta sanabile. A seguito dell'ordinanza verrà concordato un termine congruo per eseguire i lavori necessari e per presentare una richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per opere di adeguamento ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza e il relativo progetto al Genio Civile. Il progetto dovrà avere tutti gli accorgimenti necessari a rendere le opere non conformi adeguate sismicamente. Il deposito di tale istanza ha come conseguenza una segnalazione in sede penale con conseguente processo penale a carico del proprietario che in genere si conclude con il pagamento di una sanzione amministrativa. Nel caso particolare di immobile comprato all'Asta dal Tribunale però la denuncia dovrebbe essere archiviata. Una volta terminati i lavori andrà predisposta una dettagliata relazione descrittiva di fine lavori di ripristino, con allegate le foto dei lavori ultimati e copia del deposito della pratica strutturale. A questo punto accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza comunale potrà essere rilasciata l'attestazione di conformità in sanatoria anche per le opere interne ed esterne non strettamente strutturali. Nelle planimetrie allegate all'Accertamento di conformità in Sanatoria dovrà essere rappresentato l'esatto stato di fatto attuale dell'intero immobile considerando anche i ripristini che verranno eseguiti. In queste planimetrie verranno inserite anche tutte le irregolarità sopra descritte che a cose normali si sarebbero potute sanare con una semplice presentazione di una CILA tardiva perché di rilevanza minore e non riguardanti parti strutturali o esterne dell'edificio. Tutto questo iter è molto complesso, richiede l'utilizzo di più tecnici ed è anche molto oneroso. La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è fatta da diverse voci: - Pratica strutturale in Sanatoria presentata da un tecnico abilitato comprensiva di diritti di segreteria: 5.000 € - Pratica di Accertamento di conformità in Sanatoria, preceduta da un rilievo accurato di tutto l'immobile, presentata da un tecnico abilitato: 1.000 € (rilievo) + 4.000 € (preparazione e presentazione pratica comunale). Per un totale di 5.000 €. - Sanzione relativa all' accertamento di conformità in sanatoria: in questo caso la sanzione corrisponde a quella minima in quanto non vi sono aumenti di volume o di superficie e quindi pari a 1.032 €. - presentazione di attestazione di Abitabilità a seguito del rilascio della concessione in sanatoria da parte di tecnico abilitato con verifica e certificazione degli impianti presenti: 1.000 € + 3.000 € per la certificazione degli impianti; - Diritti comunali di segreteria per presentazione di accertamento di conformità in sanatoria e per presentazione abitabilità: 55 € + 25 €. - Lavori edili di adeguamento sismico con ripristino delle varie aperture realizzate comprese le riprese delle finiture esistenti, demolizione e trasporto al rifiuto della rimessa realizzata in giardino e rimozione cancello carrabile e lavori edili per ricostruire il muro di confine come risulta dalle planimetrie del condono compresa fornitura e posa in opera di nuovo cancello carrabile: 25.000 €. Si stima quindi un totale

di 40.112,00 €, arrotondato a 40.000 €, perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico. Tutte queste pratiche servono a rendere conforme l'immobile ricordando che la stanza indicata come tinello dovrà essere considerato un grande disimpegno per avere in questo modo il bagno al piano terreno disimpegnato dalle stanze abitabili principali. Dal punto di vista catastale una volta finita la pratica urbanistica bisognerà redigere una nuova planimetria catastale aggiornata con le variazioni planimetriche presentate in Comune e derivante dalla fusione dei tre subalterni, 3, 5 e 6. Trattandosi di fatto di un'unica unità immobiliare non ha senso che sia identificata con due subalterni. Con la fusione i tre subalterni verranno soppressi e ne verrà creato uno nuovo.

L'immobile risulta gravato da un vincolo derivante dall'essere ricadente in zona A1 (centro storico) del Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole, e dall'essere classificato come immobile di valore (art. 15 N.T.A.) classe 2 schedato con il n. 23 nell'elenco degli edifici di valore storico sul quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia previo preventivo atto di assenso e successivo rilascio dei permessi urbanistici; la coloritura dell'edificio deve essere eseguita secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale

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:** BENI 1 e 2: l'immobile risulta essere stato ristrutturato recentemente anche se alcuni impianti risultano in alcune parti completamente integrati e in altre a vista. L'immobile si trova comunque in un buono stato conservativo. BENE 3:L'immobile si trova in un modesto stato conservativo, anche per il fatto che è completamente aperto verso l'esterno senza infissi che ne permettano la chiusura e questo comporta una manutenzione più difficile. Sulle pareti ci sono diverse porzioni di muratura senza l'intonaco o con intonaci ammalorati dall'umidità, presenza di impianti passanti lungo le pareti semplicemente appuntati alla muratura e le finiture dell'intero locale sono essenziali. resta comunque un grande spazio comodissimo per depositare grandi quantità di materiali vari.

**Regime fiscale:** La vendita del bene non sarà soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, oltre ad imposta catastale ed ipotecaria.

**Certificazione energetica**: Non esistono nè il certificato energetico dell'immobile / APE, nè la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Si precisa che l'APE relativo a questa unità immobiliare si trova allegato all'atto di

compravendita, ma esso fa riferimento alla precedente identificazione catastale (sub. 1) e non tiene di conto dei lavori di ristrutturazione e del cambio di caldaia che sono stati realizzati successivamente. Quindi di fatto l'APE allegato all'atto risulta ad oggi superato.

**Disponibilità del bene**: L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

**Prezzo base: € 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00);**

**Offerta minima: € 202.500,00 (Euro duecentoduemilacinquencento/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 02/03/2027, 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 – autenticata da pubblico ufficiale - , 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 3dell'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 deldocumento 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 delgiudice 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 nominache giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per attopubblico 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 della **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 132/2025 R.G.ES. Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN IT35P0892213805000000849705**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 132/2025 R.G.E., con indicazione 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 03/03/2027 al 08/03/2027, 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); 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).

**Entro il termine di 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/o non renderà la 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 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 legg; 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. 132/2025 R.E. 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. Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, tel. 0573/22288, email: lara.bertocci4@gmail.com pec: lara.bertocci@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 dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fo-

tografie e planimetrie) a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it, nonché su Immobiliare.it**;

- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Ogni ulteriore informazione sulle modalità di partecipazione all'asta e di visita del bene in vendita sono reperibili sui siti web "astegiudiziarie.it", "astetelematiche.it" e "reteaste.tv", nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia, "tribunale.pistoia.giustizia.it".

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, 4 novembre 2026

Il Professionista Delegato

***Avv. Lara Bertocci***