TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Susanna Chiti (CF CHT SNN 85P70 G713N), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 29/10/2026 nel procedimento esecutivo n. 71/2026 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 FEBBRAIO 2027** alle ore **12,00**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, situato al piano terra del Palazzo Mercuriale, in via XXVII Aprile, 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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. 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 dichiari di esonerare la procedura dalla liberazione; il custode giudiziario procederà, quindi, alla liberazione dell'immobile, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura. Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, il custode giudiziario darà tempestivamente corso alla liberazione del cespite, con spese a carico della procedura.

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezzamenti di terreno pressoché pianeggianti ad uso agricolo (Beni nn. 1, 2, 3, 4 e 5) ubicati in provincia di Pistoia, Comune di Agliana, nei pressi del torrente Bure.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Terreni del Comune di Agliana:

- Bene n. 1: Foglio **6**, particella **271**, qualità vivaio, classe U, superficie 640,00 mq, reddito dominicale € 46,36, reddito agrario € 24,79;
- Bene n. 2: Foglio **6**, particella **275**, qualità vivaio, classe U, superficie 15.630,00 mq, reddito dominicale € 1.132,13, reddito agrario € 605,42;
- Bene n. 3: Foglio **6**, particella **276**, qualità vivaio, classe U, superficie 8.910,00 mq, reddito dominicale € 645,38, reddito agrario € 345,12;
- Bene n. 4: Foglio **6**, particella **1640**, qualità vivaio, classe U, superficie 3.090,00 mq, reddito dominicale € 223,82, reddito agrario € 119,69;
- Bene n. 5: Foglio **6**, particella **1641**, qualità vivaio, classe U, superficie 3.090,00 mq, reddito dominicale € 223,82, reddito agrario € 119,69.

Situazione urbanistica e catastale: I beni del lotto hanno destinazione agricola; si accerta la coincidenza della qualità della classe "vivaio" con quanto presente sul posto.

Si dà atto che le misure sono state desunte dalla visura catastale, non sono stati effettuati rilievi metrici per verificare l'esatta coincidenza ai fini catastali in relazione a superfici e confini; inoltre non sono state svolte indagini nei suoli per verificare l'eventuale presenza di materiali di vario genere o inquinanti.

I terreni si presentano in buono stato di manutenzione, attualmente coltivati ed adibiti in parte a vasetteria ed in parte a impianto di irrigazione raggiungibili da strada poderale; si dà atto che all'interno del bene n. 2 si trova invaso con stoccaggio di acque, tutto recintato, di circa 1330 mq e un locale ad uso pompe e deposito di circa 4,40x3,40 costruito in blocchi e basamento di calcestruzzo. Sul bene n. 3 si trova un piazzale in ghiaia con alcuni manufatti, in particolare una serra adibita a rimessaggio, annessi precari all'esterno e un box in prefabbricato appoggiato sul terreno, adibito a bagno e spogliatoio.

Si dà atto che dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali non sono state individuate pratiche edilizie o autorizzative riconducibili alla realizzazione degli impianti di vasetteria insistenti sui terreni, né vi sono i necessari titoli edilizi rispetto ai manufatti ed alle opere realizzate (il box e la serra). Vi son altresì specifiche problematiche connesse alla pericolosità idraulica dell'area.

Ai fini della valutazione estimativa, non essendoci allo stato certezza sulla concreta conseguibilità della regolarizzazione dell'intera area e considerata la necessità di interventi di adeguamento, modifica o rimozione parziale delle opere, è stato considerata l'ipotesi del ripristino dello stato dei luoghi con particolare riguardo alla rimozione dell'impianto di vasetteria, della serra, del piazzale, del box in lamiera e dei piccoli annessi precari circostanti la serra non assistiti da idoneo titolo autorizzativo.

Si dà tuttavia atto che con ordinanza n. 194/5 del 1/09/2026 il Comune di Agliana ha disposto il ripristino dello stato dei luoghi delle opere eseguite in assenza di permesso a costruire sui suddetti beni n. 2 e 3 meglio identificati dalle particelle n. 275 e 276 (oltre che sulla particella n. 278 non oggetto della presente esecuzione). La parte esecutata dovrà dunque provvedere alla rimessione in pristino (e ove possibile alla sanatoria) a propria cura e spese.

Dalle visure ipotecarie non si individuano servitù trascritte.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. c), D.P.R. 633/1972 trattandosi di cessioni aventi per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria.

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.

Disponibilità del bene: i terreni risultano utilizzati dalla proprietà; non risultano registrati e/o in essere contratti di locazione, comodato da cui derivi l'occupazione da parte di terzi.

Prezzo base: € 352.116,00 (Euro trecentocinquantaduemilacentosedici/00), **Offerta minima:** € 264.087,00 (Euro duecentosessantaquattromilaottantasette/00), pari al 75% del prezzo base. **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.500,00 (seimilacinquecento/00) (pari al 2% del prezzo base, arrotondato per difetto alle 500 euro inferiori).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezzamenti di terreno pressoché pianeggianti ad uso agricolo (Beni n. 6, 7 e 8) ubicati in Provincia di Pistoia, Comune di Agliana, nei pressi del torrente Brana. I terreni si presentano in buono stato di manutenzione, attualmente coltivati e adibiti in parte a vasetteria e in parte a piante a campo aperto; sussiste all'interno impianto di irrigazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Terreni del Comune di Agliana:

- Bene n. 6: Foglio **8**, particella **27**, qualità vivaio, classe U, superficie 13640,00 mq, reddito dominicale € 1019,69, reddito agrario € 528,34;
- Bene n. 7: Foglio **8**, particella **914**, qualità vivaio, classe U, superficie 11448,00 mq, reddito dominicale € 855,82, reddito agrario € 443,43;
- Bene n. 8: Foglio **8**, particella **916**, qualità canneto, classe U, superficie 699,00 mq, reddito dominicale € 4,7, reddito agrario € 1,81.

Situazione urbanistica e catastale: I beni del lotto hanno destinazione agricola. Si dà atto che non sono stati effettuati rilievi metrici per verificare l'esatta coincidenza catastale di superfici e

confini e non sono state svolte indagini geologiche per verificare la presenza di materiali o inquinanti. Si rileva la presenza di alcune strade interne sterrate non evidenziate in mappa catastale; per il bene n. 8 si segnala la non coincidenza della qualità catastale "canneto" con quanto presente sul posto.

Sul bene n. 6 sussiste una struttura (box prefabbricato) adagiato su una platea in calcestruzzo. La parte esecutata riferisce che sussistono altresì nella zona attigua al box prefabbricato, delle cisterne interrate per il deposito di acqua, per le quali non è stato possibile verificarne la sussistenza e la grandezza.

Si dà atto che dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali non sono state individuate pratiche edilizie o autorizzative riconducibili alla realizzazione degli impianti di vasetteria, né relativi al box prefabbricato.

Ai fini della valutazione estimativa, non essendoci allo stato certezza sulla concreta conseguibilità della regolarizzazione delle opere esistenti e considerata la necessità di interventi di adeguamento, modifica o rimozione parziale delle opere stesse, è stato considerata l'ipotesi del ripristino dello stato dei luoghi con particolare riguardo alla rimozione della porzione di impianto di vasetteria, e del box prefabbricato non assistiti da idoneo titolo autorizzativo.

Si dà atto che dalle visure ipotecarie non si individuano servitù trascritte.

Dallo stato dei luoghi risulta sussistere un elettrodotto che attraversa i terreni.

Sui terreni ricompresi nel lotto 2 risulta inoltre trascritto atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 17.02.1997 e trascritto presso la Conservatoria di Pistoia in data 10.03.1997, reg. part. 1363, assunto dai proprietari in relazione alla pratica edilizia P.E. 41/95 per la costruzione in zona agricola di un edificio residenziale colonico bifamiliare, non oggetto della presente procedura. Tale atto prevede, in sintesi, l'impegno a non frazionare e non alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva è stato dimensionato, a non modificare la destinazione d'uso della costruzione per la durata di anni dieci, nonché a rendere edotti gli eventuali acquirenti dei suddetti obblighi, con previsione di subentro negli stessi; l'atto richiama inoltre, in caso di inosservanza, l'applicazione delle sanzioni urbanistiche ivi indicate e l'annullamento della concessione nei casi espressamente previsti. Dal testo dell'atto risulta espressamente il termine decennale per il vincolo relativo alla destinazione d'uso della costruzione, mentre per gli obblighi di non frazionamento e di non alienazione separata il documento non reca un termine altrettanto espresso nella parte dispositiva; gli interessati sono pertanto tenuti a prendere visione

integrale della documentazione richiamata, della quale si è tenuto conto nella descrizione del bene posto in vendita.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. c), D.P.R. 633/1972, che esclude dal campo IVA le cessioni aventi per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni.

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.

Disponibilità del bene: i terreni risultano utilizzati dalla proprietà; non risultano registrati e/o in essere contratti di locazione, comodato da cui derivi l'occupazione da parte di terzi.

Prezzo base: € 362.100,00 (Euro trecentosessantaduemilacento/00).

Offerta minima: € 271.575,00 (Euro duecentosettantunomilacinquecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base. **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.700,00 (seimilasettecento/00) (pari al 2% del prezzo base, arrotondato per difetto alle 500 euro inferiori).

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 23.02.2027 (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 - autenticata

da pubblico ufficiale - 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 (Tribunale di Pistoia);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (71/2026 R.E.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Avv. Susanna Chiti);
- 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 (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure

documentazione comprovante che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- 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, aggiornato all'attualità) 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;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o

scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 71/2026 R.E. al seguente IBAN IT85 L086 7313 8000 0000 0934 762, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 71 R.G.E., lotto n._____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal

professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo 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 24/02/2027 al 01/03/2027 (giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato), con termine alle ore 12:00.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì:

1. a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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);
2. dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato;
3. versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ai sensi dell'art.2, comma settimo, D.M. 227/2015.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di mancata resa dell'autodichiarazione ex art. 22 D.Lgs. 231/2007 entro il termine, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione (e qualora il prezzo ricavato dalla successiva 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, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato. 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. 71 R.E. 2026" (ovvero mediante bonifico bancario sul conto della procedura); 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 corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già 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, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Firenze Borgo Albizi n. 26, c/o l'apposito ufficio del Tribunale di Pistoia, posto in Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Tel.: 0573 3571525; 0573 3571532) prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo mail prenota.pt@isveg.it) ovvero direttamente tramite la funzione "prenota una

visita" sulla pagina riservata all'immobile sul sito www.astetelematiche.it; le visite presso gli immobili degli interessati all'acquisto saranno gestite dal custode giudiziario in conformità a quanto stabilito nel vademecum intitolato "Nuove direttive relative ai compiti del custode del compendio pignorato nelle procedure esecutive" pubblicato sul sito web del Tribunale di Pistoia in data 8.05.2020. Infine possono reperire ulteriori informazioni presso il professionista delegato, Avv. Susanna Chiti (TEL. 3382148478 -mail: avvsusanna.chiti@gmail.com).

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. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale

(www.tribunale.pistoia.it) e inserimento sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.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;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00 (e dunque per entrambi i Lotti 1 e 2), 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, 12 NOVEMBRE 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Susanna Chiti