TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Francesca Fagnoni (codice fiscale: FGNFNC70A71G713S), con studio in Pistoia (PT), Corso Giovanni Amendola, n° 36 (mail: francescafagnoni@gmail.com – francesca.fagnoni@pec.avvocatipistoia.it – tel.: 0573/1874564 - cellulare: 3477160886), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia Dott.ssa Nicoletta Curci ex art. 591 bis c.p.c. in data 29/10/2026 – comunicata in data 30/10/2026, nel procedimento esecutivo **n. 38/2026 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 FEBBRAIO 2027 alle ore 12.30** presso i locali del Tribunale di Pistoia – Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile, n° 14, a ciò adibiti, 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 D.P.R. 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 dalle iscrizioni ipotecarie nonché dalle trascrizioni di pignoramenti e dei 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

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzione di terratetto facente parte di un più ampio edificio di origine rurale, sito nel Comune di Lamporecchio (PT), località Montedonico, con accesso pedonale corrispondente al civico n. 25 di Via Montedonico (già Via Orbignanese, n° 99), sviluppantesi su tre livelli fuori terra, piano terra, piano primo (raggiungibile mediante scala interna di collegamento di arredo in legno) e piano secondo (sottotetto, quest'ultimo raggiungibile mediante stretta e precaria scala in legno).
All'immobile sono annesse due corti ad uso esclusivo di mq 151,00 circa di cui la prima, di modeste dimensioni, ubicata nell'angolo Nord/Est antistante l'ingresso dell'edificio e la seconda, di maggiore estensione, accessibile dal vano di ingresso dell'edificio principale, attualmente non interamente fruibile per la presenza di un divisorio in rete metallica che ne impedisce il pieno godimento.
L'immobile è composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, servizio igienico, ampio vano di ingresso e un locale-cantina avente accesso autonomo solamente dall'esterno dell'unità immobiliare

seppure unito catastalmente all'abitazione; al piano primo, da ampio locale disimpegno e da una camera (quest'ultima accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante di proprietà di soggetti terzi per l'esecuzione di un tamponamento in muratura tra il disimpegno e la camera stessa che ne impedisce l'accesso diretto) e al piano secondo-sottotetto, da un vano-soggiorno di passaggio e da una camera a pari livello.

Confini: beni del debitore e di terzi, corte comune, s.s.a.

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio al foglio 15, part. 18, sub 1, cat. A/4, classe 3^, consistenza vani 8, superficie catastale mq 190 (escluse aree scoperte mq 175), rendita € 409,03, con tutti i diritti spettanti sulla corte identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio al Foglio 15, particella 20, censita come "*bene comune non censibile* – Partita speciale A" in atti dal 26/11/2018 (Pratica n. PT 0051254 in atti dal 26/11/2018 – Costituzione di BCNC n. 16102.1/2018) **riportata nel titolo di provenienza e alla quale il pignoramento del compendio, ai sensi dell'art. 2912 c.c., deve intendersi automaticamente esteso**.

Situazione urbanistica e catastale

Dalla documentazione acquisita agli atti, e in particolare secondo quanto contenuto nella consulenza tecnica in atti, risulta quanto segue.

Disciplina edilizia applicabile

Il compendio immobiliare oggetto di vendita ricade nel territorio del Comune di Lamporecchio ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo ex L.R. Toscana n. 65/2014, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) e con le prescrizioni del PIT–PPR Regionale. L'immobile è ubicato in territorio rurale come definito quale porzione di territorio posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e insiste ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. nell'Ambito di Paesaggio della collina denominato "E2 – Collina arborata del Montalbano", disciplinato con riferimento agli Ambiti Locali di Paesaggio individuati dall'art. 20 del P.S.I.. L'ambito "E2 – Collina arborata del Montalbano", anche per quanto riguarda gli interventi ammessi, è connotato da una specifica disciplina di tutela delle colture arboree e delle sistemazioni tradizionali ex art. 47 e segg. N.T.A.. L'immobile è quindi gravato da un regime urbanistico a prevalente vocazione conservativa e di tutela paesaggistica propria del territorio rurale e segnatamente dell'Ambito E2, con limitazioni significative alle possibilità di trasformazione, ampliamento e frazionamento.

Il fabbricato risulta censito nel P.O. e provvisto di area di pertinenza degli edifici individuata ai sensi dell'art. 48.1 delle N.T.A.. Si applicano in particolare gli artt. 48.1 delle N.T.A. (Disciplina

dell'area di pertinenza), 48 e 48.2 delle N.T.A. (disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola), 48.4 delle N.T.A. (mutamento della destinazione d'uso).
Si rimanda comunque ad una più ampia lettura della C.T.U..

Regolarità Edilizia

L'immobile oggetto di vendita non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non risulta l'esistenza di un regolamento di condominio, di un amministratore nominato né di spese condominiali in essere. Come specificato nella CTU, sebbene l'unità immobiliare costituisca una porzione di un più ampio fabbricato rurale, dall'esame della documentazione e dalle risultanze del sopralluogo non emerge l'esistenza di parti comuni strutturali o servizi gestiti in forma associata con altri proprietari..

In relazione al fabbricato oggetto di vendita sono state reperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lamporecchio le seguenti pratiche edilizie:

- **D.I.A. N° 84/2008** presentata il 05/05/2008 – Prot. N° 4000, avente ad oggetto interventi di ristrutturazione con diversa distribuzione interna di due unità agricole;
- **D.I.A. N° 118/2008** presentata il 20/06/2008 – Prot. 5721 avente ad oggetto interventi di ristrutturazione con modifiche ad edificio rurale costituito da due unità abitative (rilascio del 14/10/2008 – Prot. 9.130/2008);
- **Pratica n° 181/SUAP/2017/SCIA** presentata il 19/10/2017 (Prot. n. 9634), relativa all'inizio dell'attività di commercio da parte del produttore agricolo, comprensiva di notifica sanitaria ai sensi del Reg. CE 852/2004.

Per l'immobile, ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico, è stata rilasciata l'**Attestazione di compatibilità paesaggistica n° 2 del 18/04/2019 – Prot. n. 4594** - previo parere favorevole vincolante della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio n° Prot. 2440 del 03/04/2018.

Il consulente tecnico d'ufficio ha riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto e il titolo edilizio originariamente assentito che dovranno essere sanate, e nella specie: una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati grafici depositati; la realizzazione e/o modifica delle scale di collegamento tra i piani, modifiche della sagoma del corpo di fabbrica edificato in aderenza all'edificio d'impianto, aumento di superfici e volumetria, modifiche dei prospetti esterni.

Il CTU ha altresì rilevato errori grafici negli elaborati progettuali allegati alla citata Attestazione di compatibilità paesaggistica consistenti in particolare nell'errata rappresentazione di una finestra

prospiciente la corte esclusiva nel vano destinato a camera posto al piano primo (vano che, come detto, risulta attualmente inaccessibile dall'immobile pignorato).
Pur in assenza di documentazione il CTU riconduce tali opere, in via presuntiva, al periodo intercorrente tra gli anni 2008/2009, elemento di cui si dovrà tenere conto ai fini di richiesta di sanatoria. Il CTU ha quantificato prudenzialmente e allo stato degli atti gli oneri necessari per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia in € 10.500,00, importo considerato ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile.
Il CTU evidenzia inoltre che:

- il rilascio del titolo di sanatoria edilizia è giuridicamente subordinato, quale condizione di procedibilità autonoma e pregiudiziale, all'ottenimento del nulla osta sismico in sanatoria, i cui costi non risultano allo stato quantificabili e non sono compresi nella stima del bene, in assenza di una progettazione definitiva e di una specifica analisi strutturale necessarie a valutare eventuali interventi di adeguamento e consolidamento sismico;
- al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria delle difformità urbanistiche sarà indispensabile verificare preliminarmente anche la perdurante validità e efficacia della citata Attestazione di compatibilità paesaggistica n° 2/2019 e la perfetta corrispondenza oggettiva tra le opere assentite dall'Attestazione e le effettive difformità oggetto dell'istanza di sanatoria i cui costi (nel caso di necessità di avvio di un nuovo procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica), sono stati stimati dal CTU in misura indicativa e prudenziale da € 2.000,00 e € 3.500,00 per sanzioni, diritti e onorari;
- infine, la sanatoria edilizia resta subordinata al rispetto della compatibilità paesaggistica.

L'immobile, inoltre, nonostante sia censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4, conserva tuttora la qualifica urbanistica di “fabbricato rurale”, sul quale insiste azienda agricola munita di SCIA per la vendita di prodotti. A parere del CTU sussistono i presupposti per il mutamento di destinazione d'uso da agricolo/rurale a residenziale, Le spese complessive per il conseguimento del mutamento sono state quantificate dal CTU (allo stato degli atti e fatta salva ogni diversa valutazione da parte delle competenti Autorità) in € 36.277,13, importo considerato nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Corrispondenza catastale.
Sempre in base a quanto risulta dalla CTU, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salve lievi difformità tra la rappresentazione grafica planimetrica depositata e l'attuale stato dei luoghi

consistenti in modifiche interne, nel tamponamento in muratura del vano di collegamento tra il disimpegno e la camera al piano primo e nella presenza del divisorio in rete metallica all'interno della corte esclusiva di maggiori dimensioni, non rappresentato nella planimetrica catastale. Tali difformità non incidono sulla consistenza immobiliare, sulla classe di consistenza e sulla categoria catastale di appartenenza dell'unità e non rendono necessaria la presentazione di variazione catastale.
Sussiste la corrispondenza tra il titolare catastale e quello reale.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio è stato ritenuto dal CTU mediocre. L'immobile presenta infatti una carente manutenzione ordinaria e una fisiologica obsolescenza delle finiture e degli impianti. Le criticità rilevate, considerate ai fini della determinazione del valore dell'immobile e oltre a quanto di seguito specificamente rilevato, consistono nella presenza diffusa di fenomeni igrometrici, nel degrado di intonaci e delle finiture superficiali, per la presenza di un collegamento verticale al sottotetto non conforme alle normative di sicurezza, per lo stato di abbandono delle pertinenze esterne. Le strutture portanti (murature in pietrame e solai lignei) e la copertura sono risultati allo stato della relazione tecnica sostanzialmente integre e compatibili con l'epoca costruttiva, non evidenziando cedimenti o lesioni passanti.
Si evidenziano in modo particolare anche le seguenti criticità:

– l'immobile non dispone di un accesso diretto ed autonomo dalla pubblica via, né è emersa l'esistenza di servitù di passaggio a carico dei fondi di proprietà dei terzi da necessariamente attraversare per accedervi;

– non sono presenti posti auto coperti o scoperti né vi è la possibilità di ricavare aree di parcheggio nelle pertinenze esclusive;

– la disponibilità di una corte esclusiva è parzialmente preclusa dall'apposizione di una rete metallica;

– è presente un collegamento verticale al sottotetto non conforme alle normative di sicurezza;

– il locale cantina (accessibile solo dall'esterno del fabbricato) risulta attualmente utilizzato come locale per attività produttiva e vendita di prodotti agricoli (con presenza di impianti di stoccaggio olio di oliva). Tale uso è esercitato in forza di notifica sanitaria SCIA per l'inizio di attività commerciale;

– come sopra evidenziato, una camera facente parte del compendio non risulta accessibile all'unità immobiliare staggita, poiché impropriamente annessa alla proprietà confinante mediante chiusura della porta di accesso.

Non risultano reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.
Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.).
Non risulta infine rilasciato il certificato di abitabilità.

Le formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pistoia il 29.09.2009 al **n° 1988 del R. P.**;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pistoia il 16.03.2010 al **n° 473 Reg. Part.** (in sostituzione e ripetizione della nota precedente);
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pistoia il 25.03.2010 al **n° 545 Reg. Part.**;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 03.03.2026 al **n° 1387 Reg. Part.**.

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: il compendio pignorato **risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia a titolo di abitazione principale**. La precitata situazione è confermata anche alla data dell'11/11/2026, come da comunicazione del Custode Giudiziario, Isveg srl. Alla data del 22/4/2026 non risultavano registrati e in essere contratti di locazione, di comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione di terzi.

Prezzo base d'asta: € 171.700,00 (Euro centosettantunomilasettecento/00)
Offerta minima: € 129.000,00 (Euro centoventinovemila/00) pari al 75% del prezzo base.
Importo della cauzione in misura pari (e comunque non inferiore) al 10% (diecipercento) del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (euro tremila/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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 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:

- **i dati identificativi del soggetto offerente** (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; se l'offerente agisce **quale legale rappresentante di altro soggetto** (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- qualora l'offerta sia presentata da un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma cod. proc. civ., l'avvocato rimasto aggiudicatario dovrà presentare al sottoscritto delegato, nei tre giorni dall'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cod. proc. civ. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* cod. proc. civ., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare autenticata da un pubblico ufficiale (Notaio);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ("**Tribunale di Pistoia**");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura ("**Esecuzione immobiliare n° 38/2026 R.G. Es."**);;
- il numero o altro dato identificativo del lotto ("**Lotto unico**");
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ("**Avv. Francesca Fagnoni"**);
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al 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**) **per il pagamento** del saldo prezzo, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista delegata ai sensi dell'art. 2, co. 7, DM 227/2015;
- 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 e sul quale verrà restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- **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;**
- **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") (v. *infra*);**
- 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare sul conto corrente n° **934791** acceso presso ChiantiBanca **(intestazione conto: "TRIBUNALE DI PISTOIA ESEC. IMM.RE 38/2026") al seguente IBAN: IT98Q0867313800000000934791.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 38_2026 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre 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 2 MARZO 2027 con termine alle ore 12:00 del 2 marzo 2027.

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 per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà:

- **versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (nonché dell'iva ove fosse dovuta), 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);**
- **dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato per consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento;**
- **rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs.vo n. 231/2007 (c.d. "dichiarazione antiriciclaggio") 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2026 RG. Es."; 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.

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

Si invitano gli interessati all'acquisto a visionare il compendio pignorato contattando il Custode giudiziario del compendio pignorato, 'IS.VE.G. - Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., con sede in Prato (PO), Via F.lli Giachetti n° 35, ai seguenti recapiti utili per la Circoscrizione del Tribunale di Pistoia: tel. 0573/308256 – www.isveg.it – indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it, da utilizzare anche per la prenotazione delle visite, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesca Fagnoni in Pistoia (PT), Corso Giovanni Amendola, n° 36 (Tel.: 0573/1874564 – cellulare: 3477160886).

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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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, 13 novembre 2026

Il professionista delegato
avv. Francesca Fagnoni