

**TRIBUNALE DI PISTOIA**

**Sezione Civile**

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

La sottoscritta Avv. Francesca Feri, cod. fisc. FRE FNC 64B60 G713T, professionista delegato alla vendita in data 7/5/2025 dal Sig. G.I. del Tribunale di Pistoia, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nel giudizio di divisione R.G. n. 341/2025 (in seno alla procedura R.G.E. n. 140/2024), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **23 ottobre 2025**, alle ore 9,00 e segg., nel locale posto presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, piano terra, adibito alle udienze di vendita telematica, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), in unico lotto, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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](http://www.astegiudiziarie.it)) e 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 esser revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 ne sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

L'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovr  formulare espressa istanza entro il termine di versamento del saldo prezzo, inoltrandola al professionista delegato oppure al custode.

Il comproprietario non esecutato, il debitore e i familiari conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione, con le sue pertinenze, fino al decreto di trasferimento, e pertanto il professionista delegato chieder  al Giudice l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza del decreto di trasferimento (salvo che l'aggiudicatario non esoneri espressamente la procedura dalla liberazione); il custode giudiziario proceder , quindi, alla liberazione dell'immobile, nel rispetto delle modalit  attuative indicate dal Giudice e con spese a carico della procedura.

§ § § §

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO COME SOTTO DESCRITTO, E INDICAZIONE DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.**

### **BENE 1 (Bene N  1 in perizia)**

Terreno ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT), destinato a resede pertinenziale dell'immobile di civile abitazione posto in Via Giovanni XXIII n. 8 lett. A (in vendita in altra procedura, cfr. *infra*).

Diritti di piena propriet  per l'intero su terreno di forma triangolare, di catastali mq. 160, facente parte del pi  ampio resede di pertinenza del fabbricato di civile abitazione, con autorimessa, identificati al C.F. del Comune di Pieve a Nievole in foglio 8, mappali uniti 536 sub. 1 e 925, e mappale 1132 sub. 2.

**N.B. Si segnala che i fabbricati appena menzionati, del quale quanto in vendita costituisce pertinenza, sono oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 95/2023 R.G.E. (G.E. Dott. Sergio Garofalo), pendente dinanzi a questo Tribunale, nella quale   fissato il primo tentativo di vendita per l'udienza telematica del 3/7/2025, ore 9,30. In caso di vendita separata il terreno in vendita rester  intercluso in quanto privo di accesso diretto e indipendente dalla pubblica via (Via Giovanni XXIII), e non sar  possibile costituire con i decreti di**

**trasferimento una servitù coattiva di passaggio a carico del bene pignorato e a favore del terreno intercluso.**

Il terreno sarà trasferito secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dalla sua natura e dalle sue caratteristiche, dallo stato dei luoghi (anche e in particolare per il collegamento funzionale e fisico esistente rispetto al fabbricato del quale è pertinenza) e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio. Si segnala che, come rilevato nella perizia dell'esperto, sul terreno in vendita si trovano pozzetti di ispezione della linea di scarico proveniente dall'autorimessa oggetto della procedura R.G.E. n. 95/2023.

Quanto in vendita è rappresentato al **Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole in foglio 8, particella 1366**, qualità catastale seminativo arborato, classe 1<sup>^</sup>, superficie 160 mq., R.D. € 1,15, R.A. € 1,12.

Si segnala che il bene non risulta attualmente intestato al giusto conto per mancanza di voltura catastale per la riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà, in ragione del decesso dell'usufruttuario avvenuto in data 27 giugno 2012. Con provvedimento 6 giugno 2025, peraltro, il Giudice della divisione, Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci, ha disposto che il CTU Ing. Sciatti proceda alla variazione catastale.

**Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Sotto il profilo urbanistico il terreno è classificato dal R.U. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 31 marzo 2015, e successiva variante, come:

- Sistema insediativo Via Cantarelle - Via Empolese - Zona B2 - Edifici mono o bifamiliari isolati (art. 21 NTA).

Vincoli:

- D.G.R.T. 3 febbraio 2014, n. 73 ("L.R. 38/2003, individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsioni delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi") - Zona D1;

- Area di rispetto pozzi e sorgenti ad uso acquedottistico, D. Lgs. n. 152/2006;

- L'immobile non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353, pubblicata sulla G.U. 30 novembre 2000, n. 280 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi). Sono applicabili le Norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 103 della legge R.T. 10 novembre 2014, n. 65, recante "Misure di salvaguardia".

La qualità della coltura (resede in parte inerbito in parte pavimentato) non coincide con quella attualmente indicata in catasto (seminativo arborato).

**Disponibilità del bene.** Bene occupato dai comproprietari e famiglia.

**Prezzo base: € 17.540,00 (diciassettemilacinquecentoquaranta/00).**

**Offerta minima: € 13.155,00 (tredicimilacentocinquantacinque/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 350,00 (trecentocinquanta/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.**

§   §   §   §

**MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**  
**DOCUMENTAZIONE NECESSARIA.**

**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.

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 o 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](http://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 22 ottobre 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

- **IMPORTANTE:** Le offerte devono essere contenute in un *file* avente l'estensione “.zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella *mail* che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. passo n. 6 del manuale dell'utente).

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio, stato civile dell'offerente; 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, comma 2 del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre 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 *casella di 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 digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 85, oppure la 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 (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui

moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://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 7, del D.M. n. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, e 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 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 e 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 (unico mezzo di pagamento ammesso) sul conto corrente bancario n. 924629, intestato al

Tribunale di Pistoia, presso ChiantiBanca - Credito Cooperativo-S.C., al seguente codice IBAN: **IT43I0867313802000000924629**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Divisione giudiziale n. 341/2025 R.G., lotto unico - versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente suindicato, 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 D.P.R. n. 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.

Nell'ipotesi 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 quanto alla validità ed efficacia della medesima.

§   §   §   §

#### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) 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 e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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 23 ottobre 2025, compreso, al 28 ottobre 2025, e terminerà alle ore 12,00 del 28 ottobre 2025.**

**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 10 (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 caso di gara (dimostrandosi 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.

§      §      §      §

**TERMINI E MODALITA' VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE.  
DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO.**

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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, IVA se dovuta, 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 7, del D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007, n. 231 (antiriciclaggio), compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale.**

**Se nel termine perentorio medesimo l'aggiudicatario non avrà versato il saldo prezzo e reso 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 infine 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.

§ § § §

#### **DOCUMENTAZIONE STATO CIVILE.**

Entro lo stesso termine di versamento del saldo prezzo, se non già fatto nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

§ § § §

#### **TASSE E IMPOSTE.**

La vendita è soggetta alle imposte (IVA se dovuta e registro, ipotecarie e catastali, e comunque quelle da applicarsi al momento dell'aggiudicazione e del trasferimento) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

§ § § §

#### **MUTUI E/O FINANZIAMENTI.**

Come previsto dall'art. 585, comma 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 bonifico sul c/c 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 6/10/2016 del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, 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 e alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 cod. civ.

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

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. 1/9/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 addotti 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 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui questi avrà fornito le coordinate bancarie al professionista 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 oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 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.

§      §      §      §

#### **PRENOTAZIONE VISITE E INFORMAZIONI.**

Il custode giudiziario dei beni in vendita è la S.r.l. IS.VE.G., con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573 308256, in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi, cod. fisc. DBR PTR 69R27 D612H.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni in vendita tramite il pvp (portale delle vendite pubbliche), all'indirizzo [https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati\\_ricerca.page?tipo\\_bene=immobili&idInserzione=](https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati_ricerca.page?tipo_bene=immobili&idInserzione=) durante il periodo di pubblicazione dell'annuncio di vendita, o contattando il Custode all'indirizzo [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it).

Possono inoltre reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesca Feri, con studio in Pistoia, Via Curtatone e Montanara n. 63, tel. e fax 0573 33904, indirizzo e-mail [avvfrancescaferi@gmail.com](mailto:avvfrancescaferi@gmail.com).

Si fa anche presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in Via XXVII Aprile n. 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 da parte di chi già non ne sia dotato.

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.**

§     §     §     §

#### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal Giudice:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito *web* del Tribunale di Pistoia;
- 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;
- per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito Immobiliare.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita nei dintorni dei beni in 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 11 giugno 2025

Il professionista delegato  
Avv. Francesca Feri