

## TRIBUNALE DI PISTOIA

### Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto dr. Antonio Marrese, notaio con studio in Pistoia, Via Atto Vannucci n.c. 38, codice fiscale MRR NTN 60M05 M067J, professionista delegato alla vendita dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 64/2014 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il **giorno 16 (sedici) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 10,00 (dieci)**, presso il suo studio in Pistoia, via Atto Vannucci n. 38, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 il compendio pignorato 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](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita viene fatta 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 feb-

braio 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino a 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 prima della comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 (sessanta) giorni dall'istanza e non oltre 120 (centoventi) giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nell'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 N. 1**

Diritti di piena proprietà di complesso immobiliare posto in Comune di Pistoia, località Bussotto, via Nuova Villa di Baggio n. 4, disposto ai piani terra e primo, precisamente ampio fabbricato da terra tetto con un lato in aderenza ad altro edificio, quale ex frantoio di vecchia costruzione ed attualmente in stato di abbandono, completamente da ristrutturare, elevato su due piani fuori terra oltre piccolo vano al piano seminterrato, corredato da vecchio bottaccio e con diritto all'area esterna circostante ed adiacente il fabbricato.

L'immobile è costituito da un vano al piano seminterrato, una unità immobiliare al piano terra (avente destinazione catastale artigianale), accessibile dalla corte esterna collegata con la viabilità comunale; una unità immobiliare al piano primo (avente destinazione catastale abitativa).

L'accesso al piano primo avveniva da scala interna attualmente demolita e quindi inaccessibile. Internamente sono state realizzate diverse tramezzature ad entrambi i piani.

Lo stato di manutenzione dell'immobile denota che da tempo non è più utilizzato, mentre sono visibili alcuni parziali interventi di inizio ristrutturazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia - Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, in **foglio di mappa 133, mappali uniti 257 subalterno 6 e 259 subalterno 1** (ex mappali uniti 257 subalterno 4 e 259 subalterno 1), via Nuova di Baggio n. 4, piano T-S1, categoria C/3, classe 5, metri quadrati 156, superficie catastale totale di metri quadrati 238, rendita catastale di Euro 628,42 giusta variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, a seguito di variazione di toponomastica del 3 dicembre 2014, pratica n. PT0075389, in atti in pari data, n. 21121.1/2014, a seguito di variazione di toponomastica del 3 dicembre 2014, pratica n. PT0075170, in atti in pari data, n. 20903.1/2014, a seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 20 maggio 2002, pratica n. 65036, in atti in pari data, n. 2379.1/2002, a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 16 febbraio 1988, in atti dal 21 dicembre 1995, n. 322C.1/1988; **mappale 257 subalterno 5**, via Nuova di Baggio n. 4, piano T-1, categoria A/4, classe 4, vani 9, superficie catastale totale di metri quadrati 169 e totale escluse le aree scoperte di metri quadrati 168, rendita catastale di Euro 334,66 giusta variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, a seguito di variazione di toponomastica del 3 dicembre 2014, pratica n. PT0075388, in atti in pari data, n. 21120.1/2014, a seguito di variazione di toponomastica del 3 dicembre 2014, pratica n. PT0075149, in atti in pari data, n. 20882.1/2014, a seguito di variazione per rettifica al classamento proposto del 20 maggio 2002, pratica n. 65020, in atti dal 7 gennaio 2003, n. 6697.1/2003, a seguito di variazione per miglior rappresentazione grafica del 20 maggio 2002, pratica n. 65020, in atti in pari data, n. 2377.1/2002, a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 16 febbraio 1988, in atti dal 21 dicembre 1995, n. 322C.1/1988.

**Situazione urbanistica e catastale:**

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Lo stesso, dalla documentazione anche tecnica acquisita agli atti, risulta essere di remota costruzione, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In seguito risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 681 del 21 settembre 1988, presentata il 14 settembre 1988, con protocollo n. 46491 (pratica edilizia n. 1362) riguardante opere di manutenzione alla copertura;
- D.I.A. n. 900/2008 del 2 maggio 2008, protocollo n. 26263 per opere di ristrutturazione e modifiche interne;
- Comunicazione di inizio lavori n. 1341/2008 del 26 giugno 2008, protocollo n. 38553 per opere di manutenzione ordinaria della copertura;
- Autorizzazione paesaggistica n. 296 del 30 dicembre 2008,

rilasciata in data 9 marzo 2009, protocollo n. 15710 (pratica edilizia n. 2540/2008) - autorizzazione SBAPSAE, protocollo n. 4251/2009, parere favorevole commissione edilizia protocollo n. 74687/2008;

- Autorizzazione idraulica rilasciata dalla Provincia di Pistoia in data 12 febbraio 2009, protocollo n. 25076, pratica n. 1552P per cambio di destinazione d'uso del piano terreno da artigianale a residenziale.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile - APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### Precisazioni urbanistiche

Dal Regolamento Urbanistico adottato con DCC n. 35 del 10 marzo 2010, approvato con DCC n. 35 del 17 aprile 2013, aggiornato con l'ultima variante approvata con DCC n. 118 del 22 luglio 2016, l'immobile in oggetto ricade in Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure, il tutto normato dagli articoli 88 e 89 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Dalla documentazione urbanistica, risulta che l'area interessata è sottoposta a:

- vincolo idrogeologico ai sensi del RD n. 3267 del 30 dicembre 1923, L.R. n. 39/2000;

- vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, ai sensi della Legge 431 dell'8 agosto 1985.

**Disponibilità del bene:** il bene in oggetto è identificato con il **Lotto n. 1** nella procedura, risulta essere libero.

**Prezzo base:** euro 72.750,00 (settantaduemilasettecentocinquanta virgola zero zero).

**Offerta minima:** euro 54.565,00 (cinquantaquattromilacinquecentosessantacinque virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

**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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 15 (quindici) gennaio 2025 (duemilaventicinque), antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà

indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito

internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](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 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).**

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. 64/2014 R.E., al seguente IBAN **IT 80 L062 2013 8020 0000 1001 291**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 64/2014 R.G.E., lotto n. 1 (uno), 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 Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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 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 16 (sedici) gennaio 2025 (duemilaventicinque) al 21 (ventuno) gennaio 2025 (duemilaventicinque), e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un

massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

**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 (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, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell' esecuzione con 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 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. 64/2014 R.E."; 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 Signor Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D' Amora, del 6 ottobre 2016, emesso con l' adesione del Signor Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l' emissione del decreto di trasferimento a favore dell' aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli articoli 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 (centoventi) giorni all' esito della gara.

Ove l' aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell' articolo 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l' 80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all' importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l' aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all' acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573-3571532 e 0573-3571525, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), indirizzo mail [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, dott. Antonio Marrese notaio con studio in Pistoia, via Atto Vannucci 38, Tel. 0573 368946, fax.

0573 368326, Email amarrese@notariato.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLINO 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 alla 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. ai seguenti recapiti:

. numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

. telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

**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](http://www.astegiudiziarie.it);

. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell' annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 18 settembre 2025

Antonio Marrese notaio