RUGGIERO ALBERTO RIZZI NOTAIO
Via Monfalcone n. 11, 51100 Pistoia
tel. 0573/975833; 0573/503420;
rrizzi@notariato.it

TRIBUNALE DI PISTOIA
Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto dottor RUGGIERO ALBERTO RIZZI, Notaio in Pistoia con Studio alla Via Monfalcone n. 11, Codice Fiscale RZZ RGR 66M06 A669T, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 10/06/2019 nel Procedimento Esecutivo **n. 16/2015 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18/02/2027, alle ore 10,00**, presso il proprio Studio, 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 del bene avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata e integrata dal D.P.R. n. 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 integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di Concessione o Permesso in Sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, 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 alla emissione del 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 **entro il versamento del saldo prezzo**; il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dal Decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della Procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla Procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del Custode Giudiziario dovrà formulare espressa istanza **entro il versamento del saldo prezzo**; il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della Procedura.

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

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare a destinazione edilizia alberghiera in **Montecatini Terme (Pt), Via Cavallotti n. 76**, costituente porzione di più ampia struttura turistico-ricettiva, gestita (con Categoria "Tre Stelle") in affitto di azienda con atto in data 24/12/2015 (non opponibile alla Procedura), elevantesi su cinque piani fuori terra oltre il piano sesto ove è posta la sola centrale termica e un piano interrato con vani accessori, dotata di diciotto camere matrimoniali e sei camere singole, dislocate ai piani da primo a quarto, tutte dotate di bagno privato, per un totale di quarantadue posti letto, con il piano terra composto da Hall con bancone bar, sala da pranzo e soggiorno; oltre terrazzi coperti al piano terzo e terrazzi scoperti al piano quarto. Sono in corso lavori di manutenzione dei servizi igienici delle camere.

Confini: quanto sopra descritto, confina con Via Cavallotti a ovest, proprietà XXXX a sud, proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX a est; proprietà XXXXX a nord; salvo se altri.

Catasto: quanto sopra descritto, risulta identificato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecatini Terme (Pt), in ditta alla parte esecutata, in **Foglio 21**, particella:

- **152**, Via Felice Cavallotti n. 76, Piani S1-T-1-2-3-4, Zona Censuaria 1, Categoria D2, Rendita Euro 9.690,00;

con dati attuali derivanti da denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 2243.1/2003 in data 02/05/2003, in atti da pari data (Pratica n. 65668) e relativa rettifica al classamento proposto n. 5200.1/2003.

Situazione urbanistica: dalla Perizia dell'Esperto ai sensi dell'art. 568 C.P.C., risulta quanto segue:

- il fabbricato, realizzato con Licenza Edilizia del 1962, è stato oggetto di Concessione Edilizia a Sanatoria in data 11/02/2010, evasa su domanda di Condono Edilizio L. n. 47/1985, Protocollo n. 15241 in data 31/07/1986;
- per la realizzazione di un volume tecnico, sono state rilasciate la Concessione Edilizia n. 6877 in data 15/01/1987 e la Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera n. 7269 in data 24/11/1987;
- per la realizzazione di un vano corridoio al piano terra, risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. C94/607 in data 29/09/2003, ai sensi della Legge n.724/1994;
- il piano terra è stato messo in collegamento con l'attiguo Hotel XXXXX, dette opere sono state oggetto di S.C.I.A. Protocollo n. 43282 in data 16/08/2015, intestata a XXXXX, con Fine Lavori e Variante Finale Protocollo n. 11757 in data 22/03/2016;
- per opere di manutenzione straordinaria, risulta depositata C.I.L.A. Protocollo n. 17741/2016 in data 12/05/2016, in merito alla quale, da accesso agli atti in data 13/11/2025, non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori; le opere di cui alla detta C.I.L.A. sono state solo in parte realizzate (la della C.I.L.A. prevedeva il rifacimento di alcuni bagni a servizio delle singole camere e non risultano essere stati oggetto dell'intervento due bagni al piano primo, due bagni al piano secondo e i bagni al piano quarto);
- sono presenti alcune difformità, che potrebbero essere ricomprese nella Variante finale e chiusura dei lavori di cui alla detta C.I.L.A.;
- per alcune difformità dimensionali dell'edificio, attribuibili probabilmente ad errori grafici, sarà necessaria la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria o di una Pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria (con spesa prudenzialmente presumibile in Euro 12.000,00, fra sanzioni e oneri professionali);
- in merito all'altezza del piano quarto, la destinazione "camere" risulta dal Permesso di Abitabilità o uso e autorizzazione all'uso alberghiero, rilasciato con Protocollo n. 3024/US e Protocollo n. 022977/87 in data 17/02/1988, all'interno del quale si evince che, in sede di visita dell'Ufficiale Sanitario, erano state rilevate altezze minime, in prossimità della gronda, che variavano da metri 1,85 a metri 2,00 ed altezze massime che variavano da metri 2,67 a metri 3,07;
- non risultano fornite certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed Attestato di Prestazione energetica.

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: all'attualità, il bene immobile risulta libero (vd. sopralluogo del Custode in data 12/03/2021 e istanza della parte esecutata in data 24/11/2021).
Oneri condominiali: //
Prezzo base: Euro 225.200,00 (duecentoventicinquemiladuecento virgola zero zero).
Offerta minima: Euro 168.900,00 (centosessantottomilanovecento virgola zero zero) pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: 20% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento 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. 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 17/02/2027 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:
- cognome 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% 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 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, 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 **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 16-2015 R.E. Tribunale di Pistoia, al seguente IBAN IT 14 H 01030 13800 000003515386; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 16-2015 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il **giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (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 18/02/2027 al 23/02/2027, e terminerà alle ore 12:00.
Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'Ordinanza di vendita

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 o I.V.A., 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. 16/2015 R.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.
Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, in data 06/10/2016, 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 e 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 purchè, 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'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al Creditore fondiario (sul conto di cui il Creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del Creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode "Is.Ve.G S.r.l."** (Legale rappresentante Sig. De Bernardi Pietro, CF: DBR PTR 69R27 D612H, con studio in Firenze, Via Borgo Albizi n. 26), email prenota.pt@isveg.it - Tel. 0573/308256 - 0573/3571525 - 0573/3571532, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Notaio Ruggiero Alberto Rizzi, in Pistoia, Via Monfalcone n. 11 (Tel.: 0573/978533 - 0573/503420), nei giorni di martedì e mercoledì dalle ore 10,00 alle ore 12,00, previo appuntamento telefonico.
Si fa inoltre presente che, presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in Via XXVII Aprile n. 14 - Pistoia, 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. 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'Avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 (cento) 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, 22/10/2026

Il Professionista Delegato