

## AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

### TRIBUNALE DI PISTOIA

#### Esecuzioni Immobiliari

#### 3° Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Gabriele Tondini** del Foro di Pistoia, C.F. TNDGRL69C15G713D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 20.03.2024 nel procedimento esecutivo **n. 167/2014 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **12 NOVEMBRE 2025 alle ore 12:00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, sito a Pistoia in Via XXVII Aprile n. 14 (Palazzo San Mercuriale), procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa e relative eventuali integrazioni in atti, da intendersi qui integralmente trascritte cui ci si riporta, 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 modificata ed integrata dal DPR 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](http://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

## **AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

\*\*\* \*\*

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

#### **LOTTO UNICO**

#### **Terratetto con resede esclusivo e corte comune ubicato a Lamporecchio (PT) in Via Badalino n. 35, piano T-1**

Diritti di piena proprietà (1/1) su fabbricato da terra a tetto, di due piani fuori terra, libero su tutti i lati, composto a piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, ripostiglio sottoscala, locale di sgombero e servizio igienico; a piano primo da due camere, disimpegno, locale di sgombero, bagno (vano allo stato grezzo) e terrazzo. I due piani sono collegati da scala interna. L'abitazione è corredata da resede su tre lati del fabbricato. All'abitazione si accede dalla Via Badalino attraverso stradello privato e corte comune, ed è localizzata a circa 350 metri dalla viabilità principale SP10 (Via P. Togliatti).

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati nel Fg. 26, Part. 96, Categoria A3; Classe 5, Rendita catastale € 281,99 e nel Fg. 26, Part. 746, Categoria F/1. Il resede e il sedime porz. fabbr. sono censiti al Catasto Terreni nel Fg. 26, Part. 683; la corte comune e il sedime porz. fabbr. sono censiti al Catasto Terreni nel Fg. 26, Part. 679.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per

## AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it



legge, consuetudine e destinazione; in particolare, l'immobile ha diritto alla corte comune (identificata nella particella 95) e al pozzo antistante (identificato nella particella 98). Oggi risultano parti comuni le corti identificate dalla particella 95 e dalle particelle 679, 680 e 681 (derivate dalla 95).

L'accesso alla corte comune, particella 95, avviene attraverso la particella 682, di altra proprietà.

**Situazione urbanistica e edilizia:** il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti edilizi: 1) Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1029 del 11/04/1998, prot. 7486 del 30/09/1986, P.E. 1156/1986; 2) Concessione Edilizia n. 19 del 10/04/1995, Pratica n. 61/1994, rilasciata per ristrutturazione di fabbricato civile; 3) Denuncia di Inizio Attività del 02/09/1998, Pratica n. 50/1998, presentata per modifiche alle aperture ed alle pareti divisorie interne, a Variante della Concessione Edilizia n. 20/1998. Pratica n. 20/1997; 4) Concessione Edilizia n. 32 del 11/10/2004, Pratica Edilizia n. 1/2001, rilasciata su richiesta registrata il 05/01/2001 al prot. gen. 122 con la quale viene richiesta la concessione edilizia a sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/1985 e dell'art. 37 della L.R. 52/1999 per ampliamento di edificio ad uso civile abitazione. In detta concessione, nel parere igienico sanitario, viene specificato che i locali di sgombero ai piani terra e primo devono mantenere destinazione accessoria non abitabile.

L'immobile non è dotato del certificato di abitabilità.

A seguito dell'aggiornamento degli accertamenti tecnici, eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamporecchio non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie.

Con riferimento all'ultima Concessione Edilizia n. 32 del 11/10/2004, Pratica Edilizia n. 1/2001, il CTU ha rilevato le seguenti non conformità:

- lievi differenze sulle quote indicate in progetto;
- mancata realizzazione di un aggetto di copertura sul prospetto anteriore nord-est;
- diversa realizzazione del terrazzo di piano primo sui prospetti esterni;
- realizzazione di camino interno;
- realizzazione di nuova canna fumaria;
- errori grafici sulla rappresentazione grafica degli elaborati, quali, posizione e sguanci delle aperture e particolari prospettici;
- il bagno del piano primo non è stato ultimato ed è rimasto allo stato grezzo e privo di impianti;



## AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- non è possibile verificare se l'impianto di trattamento e smaltimento di liquami fuori fognatura, è stato realizzato correttamente come autorizzato in progetto, stante anche la diversa posizione della fossa imhoff.

L'immobile è affetto da irregolarità edilizie.

Le irregolarità riscontrate possono essere sanate con opportune procedure edilizie (CILA tardiva o attestazione di conformità in sanatoria), previa verifica impiantistica.

I locali di sgombero ai piani terra e primo devono mantenere destinazione d'uso accessoria e non abitabile.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**Prezzo base:** € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00).

**Offerta minima:** € 51.000,00 (cinquantunomila/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato per eccesso.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (euro duemila/00).

**Vendita soggetta a Iva:** No.

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 11 NOVEMBRE 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

**Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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,**

## AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

tramite *link* contenuto nella *mail* che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della *mail*, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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, ovvero 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, stato civile; 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 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*

## AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- 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](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);

## AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- 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 a "Tondini Adv. Gabriele delegato Procedura Esecutiva n. 167/2014 R.G.E. Tribunale di Pistoia pr. agg." al seguente **IBAN: IT47L0103013800000003692784**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 167/2014 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 n. 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".

## **AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 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 12/11/2025 al 18/11/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) 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.**

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

**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 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 7, D.M. n. 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 c.p.c.). 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, 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. 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. 167/2014 R.G.E. Tribunale di Pistoia”**; in caso di revoca

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 6 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, comma 3, c.p.c. 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.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode "IS.VE.G. Srl" con sede a Prato in Via Fratelli Giachetti n. 35, tel. 0573.3571532 / 525, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle**

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

**visite), mail: [pistoiaimmobiliare@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliare@isveg.it)** ovvero prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito a Pistoia 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, 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, delle eventuali integrazioni 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 Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it



Tribunale di Pistoia - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 22 maggio 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Tondini

