

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**  
**Concordato Preventivo n 1/2023**  
**Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo**  
**Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Torcini**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott. Enrico Terzani**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

Il giorno **25 febbraio 2025, alle ore 11,00**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI POSTI IN VENDITA**

**PALAZZINA PRESIDENZIALE – MONTECATINI TERME**

**VIALE DIAZ 2 E 4**

*Diritti di piena proprietà pari all'intero sul complesso immobiliare denominato "Palazzina Presidenziale", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), segnato dai civici 2 e 4 del viale Armando Diaz.*

*Il complesso è situato al margine ovest del parco dello stabilimento "La Salute" con il quale confina.*

*Esso comprende il fabbricato principale, elevato di tre piani fuori terra (T/1°/2°) oltre a piano soffitta e parziale piano interrato, un secondo edificio elevato del solo pianterreno, di poco staccato dal primo e situato a nord dello stesso, oltre ad ampia terrazza sul fronte sud e contigua corte esclusiva" Il corpo principale è composto da un ampio ingresso-disimpegno, cinque vani uso ufficio, antibagno e servizio igienico al pianterreno, ampio disimpegno, cinque vani uso ufficio, altri due piccoli disimpegni, due vani uso archivio, un ripostiglio, antibagno, servizio igienico e balcone (sulla facciata ovest) al primo piano, ampio disimpegno, altro piccolo disimpegno, quattro vani uso ufficio, due vani archivio, antibagno e due servizi igienici al secondo piano, disimpegno, centrale termica e vano tecnico al piano interrato, oltre ad alcuni locali ad uso soffitta al piano sottotetto. I tre livelli principali sono tra loro collegati attraverso vano scale interno e da ascensore. Il piano interrato è accessibile solo attraverso scala esterna ubicata sul fronte est dell'edificio. La soffitta è raggiungibile esclusivamente attraverso una botola ricavata nel soffitto di uno dei locali archivio del secondo piano. L'edificio è corredato da un'ampia terrazza sul fronte sud, quale copertura di un antico portico facente parte dello stabilimento "La Salute", oltre che da circostante corte esclusiva, per lo più inghiajata e arricchita da palme, cipressi e piante ornamentali. Il secondo fabbricato è composto da ingresso-disimpegno, due vani uso ufficio ed un terzo ampio locale con medesima destinazione utilizzato come sala riunioni. Sul fronte ovest è corredato da una corte esclusiva, anch'essa inghiajata, adibita a parcheggio.*

*I due edifici sono stati messi in comunicazione attraverso una struttura amovibile in ferro e vetro, che collega il fronte nord dell'edificio principale con quello sud del corpo secondario. La proprietà è accessibile attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile situati lungo il viale Armando Diaz.*

*Le strutture verticali dell'edificio principale sono in muratura mista, pietra e laterizio, i solai sono in latero c.a. o in ferro e laterizio, il tetto, del tipo a 4 padiglioni, ha struttura lignea (travi e travicelli) con scempiato in laterizio e sovrastante manto in cotto (marsigliesi); i divisori interni sono in massima parte in forati di laterizio, ed in minor parte in cartongesso; le murature sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco civile tinteggiato; le facciate, caratterizzate per il primo livello da una bozzatura in stucco, sono arricchite con fasce marcapiano, cornici, soglie e rilievi in stucco; sulla facciata principale è presente un balcone sorretto da mensole in pietra.*

*Le pavimentazioni sono per in massima parte in graniglia colorata ed in gres; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica; il vano scale è in pietra tra pianterreno e primo piano, in c.a. rivestito in travertino per i piani superiori. Gli infissi interni sono in legno; così quelli esterni, quelli del secondo piano laccati, in parte dotati di vetri semplici, in parte con vetro camera, tutti dotati di persiane sempre in legno; quelli dei primi due piani (T/1°) sono inoltre dotati di scuroli interni; le finestre del pianterreno sono tutte protette da inferriate in ferro battuto; il portoncino d'ingresso è in legno, dietro al quale è presente un ulteriore infisso di sicurezza.*

*Sono installati gli impianti: idrico, elettrico (completo di luci di emergenza), telefonico-dati, ascensore, di climatizzazione a pompa di calore. Il secondo fabbricato ha anch'esso struttura in muratura mista (pietrame e laterizio), tetto del tipo a padiglione in legno (capriate, travi e travicelli) e sovrastante scempiato di mezzane in cotto a vista, con manto di copertura in laterizio (marsigliesi); i divisori interni sono in cartongesso, le pavimentazioni in mezzane di cotto, gli infissi interni in legno laccato, quelli esterni in legno e vetro. Sono installati i medesimi impianti di cui sopra, ad eccezione ovviamente dell'ascensore.*

*Le altezze utili interne del fabbricato principale (misurate ai controsoffitti) sono di ml.3.60 circa al pianterreno, di ml.3.10 ca. al primo piano, di ml.3.00 circa al secondo piano e di ml.2.10 al piano interrato. Quelle del secondo edificio vanno da un minimo di ml.3.00 (per i vani con controsoffitto) ad un massimo di ml.5.70.*

*Le superfici coperte (al lordo delle murature) del corpo principale, sono: al piano terra di mq.161 circa, ai piani primo e secondo di mq.171 circa a piano, al piano interrato di mq.47 circa; la superficie del balcone è di mq.3 ca.; la terrazza esterna ha una superficie di mq.79 ca..*

*Il corpo staccato ha una superficie coperta di mq.121 circa.*

*La corte pertinenziale esclusiva scoperta ha una superficie di mq.445 circa.*

*Il complesso immobiliare sopra descritto si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, dotato di buone finiture ed impianti a norma.*

## **- DESCRIZIONE CATASTALE -**

*Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **22**, dai mappali graffiati **134 sub.3** e **456**, zona censuaria 1, categoria A/10 di 4<sup>^</sup>, vani 23, superficie catastale mq.556, rendita catastale € 8.730,70.- (per il fabbricato principale e le relative pertinenze), e dal mappale **350**, zona censuaria 1, categoria A/10 di 4<sup>^</sup>, vani 4,5, superficie catastale mq.139, rendita catastale € 1.708,18.- (per il secondo edificio).*

*La planimetria catastale dell'edificio principale non risponde allo stato dei luoghi in quanto non riporta la struttura di collegamento con il fabbricato a nord; per la regolarizzazione di quanto sopra dovrà essere predisposto un Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa catastale, e successiva denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria catastale, il tutto da depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia- Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Per tale incumbente è plausibile indicare un costo indicativo*

*pari ad € 3.000,00.- circa, comprensivo di diritti catastali e competenze tecniche.  
La planimetria catastale del secondo fabbricato risponde fedelmente allo stato dei luoghi.*

\*\*\*\*\*

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2922 del Codice Civile.

#### **- STATO DI OCCUPAZIONE -**

*Il complesso immobiliare oggetto di stima è condotto in locazione dalla "Banca Fideuram spa" con sede in Roma – c.f.00714540150 -, in forza del contratto di locazione di immobile diverso da abitazione dell'01.01.2014, registrato a Pavia il 17.03.2014 al n°711 serie 3T, con durata di 6 (sei) anni a decorrere dall'01.01.2014, rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni, e quindi con prossima scadenza fissata per il 31.12.2025. Il canone annuo pattuito tra le parti sul citato contratto è di € 105.000,00.- oltre i.v.a., che in base alla rivalutazione annuale prevista sullo stesso contratto (75% dell'indice ISTAT) , è ad oggi pari ad € 116.000,00.- circa.*

#### **- SITUAZIONE URBANISTICA -**

*Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non risulterebbe autorizzata la struttura di collegamento tra i due edifici. Per la regolarizzazione della stessa dovrà pertanto essere depositata opportuna richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria presso il Comune di Montecatini Terme e contestuale istanza di Compatibilità Paesaggistica. Per tale incumbente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra oneri, sanzioni, diritti e competenze tecniche, pari ad € 7.000,00.-. Il medesimo importo potrà servire nell'eventualità di diniego della suddetta sanatoria, con conseguente obbligo di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.*

\*\*\*\*\*

Per ogni ulteriore notizia, si rinvia alla perizia in atti, alla quale si rinvia.

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**LOTTO UNICO** al prezzo base di

**Euro 1.208.000.=**  
**(unmilione duecento ottomila/00)**

Ai fini fiscali la vendita è soggetta ad IVA.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla perizia redatta dal Geometra Riccardo Romoli in data 7 novembre 2022 che si intende integralmente richiamate.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 – 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 quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n.187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

#### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo PEC dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- b. ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;

- c. il numero o altro dato identificativo del lotto, della procedura e dell'ufficio giudiziario presso cui pende;
- d. la descrizione del bene;
- e. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- g. l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere non inferiore al 10% della base d'asta e quindi a euro 120.800.= (centoventimila ottocento virgola zero zero).
- h. le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.
- i. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, ovvero gli estremi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TERME DI MONTECATINI SPA”**; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i).

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa”**, ovvero
- della ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato *“Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa”*, IBAN IT 89 N 08425 38080 000031717754”, e dovrà recare come causale la sola dizione *“versamento cauzione”*, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare, il bonifico bancario almeno 7 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte; qualora il bonifico non fosse visibile al momento dell'apertura delle buste l'offerta non sarà considerata valida.
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie;
- di una visura aggiornata della società offerente, o documentazione equivalente proveniente da fonte pubblica o indipendente, nel caso di società estere;
- dalla dichiarazione di essere edotto sui contenuti del bando, suoi allegati e delle perizie di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro documento utile ai fini della valutazione dell'offerta, compresa la documentazione richiesta dal Notaio banditore, che dovrà risultare idonea ai fini dell'adeguata verifica della clientela in materia di normativa antiriciclaggio, secondo quanto risulta dall'allegato al presente bando, pena l'esclusione dalla gara, a insindacabile giudizio del notaio banditore.

Per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni,

qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza

Resta onere dell'offerente la verifica che sussistano le condizioni di reciprocità sia nel caso di offerente persona fisica straniero, che nel caso di offerente soggetto non personificato straniero.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### Offerta digitale.

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea.

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio di euro 20.000,00 (ventimila/00);
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

## **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo che si avrà solo con la stipula dell'atto di trasferimento una volta adempiuti gli obblighi di legge, ivi compreso il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore ex l. n. 392/78, prelazione che dovrà essere esercitata dal conduttore entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del verbale di aggiudicazione.

Il trasferimento di proprietà avverrà entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che comprende il periodo necessario per l'esercizio del diritto di prelazione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

## **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, bene immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Liquidatore Giudiziale:

- a) Sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
- b) Sui seguenti quotidiani: La Nazione ed. di Pistoia; Corriere della Sera nazionale;
- c) Sui seguenti siti internet: [www.termemontecatini.it](http://www.termemontecatini.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle relazioni peritali e nei loro allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso e suoi allegati**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi alla società, con sede in Montecatini-Terme, Viale Verdi, P.E.C. [direzione.generale@pec.termemontecatini.it](mailto:direzione.generale@pec.termemontecatini.it);

La procedura non riconosce nessun compenso per eventuali mediazioni mobiliari ed immobiliari.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.termemontecatini.it](http://www.termemontecatini.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

\*\*\*

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Studio Terzani – Via Turri n° 62, Scandicci – Firenze al recapito telefonico 055/2579659.e.mail [enricoterzani@commercialisti.fi.it](mailto:enricoterzani@commercialisti.fi.it) PEC: [enrico.terzani@odcecfirenze.it](mailto:enrico.terzani@odcecfirenze.it)

\*\*\*

Firenze, lì

Il Liquidatore Giudiziale  
(*dott. Enrico Terzani*)