

TRIBUNALE DI PISTOIA

Avviso di vendita ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Michele Esposito**, con studio in Pistoia, via Cosimo Trinci n. 2 (tel. **0573.994425/0573.365595**), professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 12/2024, il cui custode incaricato è l'IS.VE.G. srl (per visite all'immobile tel. **0573.3571525-532** email: **prenota.pt@isveg.it**)

AVVISA

che il giorno **29 APRILE 2025 alle ore 15:00** presso il proprio studio è fissata la **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** dell'immobile riportato in calce e meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. Giustizia del 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

- 1) I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla L. n. 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2011, e fermo il disposto di cui all'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 di Pistoia nonché sul sito www.astegiudiziarie.it), ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.
- 2) La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, la sussistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente rimaste insolute) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto al momento della valutazione del bene. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario, ove consentito, potrà ricorrere alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 Dpr 380/2001, purchè 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.
- 3) 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 al 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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Nelle 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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

- 4) Chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può procedere personalmente, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale e solo per persona

da nominare ai sensi dell'art. 579 ult. co. c.p.c., senza alcuna intermediazione da parte di professionisti del settore immobiliare, a formulare le offerte irrevocabili d'acquisto esclusivamente con modalità telematica, 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 delle offerte telematiche può essere consultato all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- 5) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità indicate di seguito, **entro le ore 12:00 del giorno 28 APRILE 2025.**

La domanda dovrà essere inviata, unitamente agli allegati, 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.

A pena di inammissibilità, l'offerta 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 PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5 DM 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta (unitamente agli allegati) a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ex art. 12, comma 4 e art. 13 DM 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 DM 32/2015).

Si ricorda che le offerte d'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 contenente l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, 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 di stampare sempre la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

- 6) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:** il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale / P. iva, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, si dovrà indicare il regime patrimoniale (comunione/separazione dei beni, e nel caso di comunione legale dovranno essere indicati i dati del coniuge, mentre, per escludere il bene eventualmente aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. allegandola all'offerta). Se l'offerente è minorenne l'offerta, presentata e sottoscritta dai genitori, dovrà essere corredata dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, in assenza di valida procura.

- 7) **Nella domanda si dovrà inoltre indicare:** il Tribunale presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di registro generale della procedura, il numero (la lettera) o altro eventuale dato identificativo del lotto, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nominativo del Professionista Delegato, il prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta sino al 25% come indicato nel presente bando) ed il termine per il versamento del saldo prezzo (**che a pena di inefficacia non potrà mai essere superiore a 120 giorni**, non soggetti a sospensione feriale). **Inoltre dovrà indicarsi:** l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo corredato della data e del numero di CRO (oppure di

TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo, il codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, l'indirizzo PEC (o della *casella di PEC per la vendita telematica*) ed il numero di cellulare per ricevere le comunicazioni previste.

8) L'offerente dovrà inoltre dichiarare nella domanda di partecipazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione, nonché dovrà espressamente dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedervi direttamente.

9) 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.

10) **All'offerta dovranno essere allegati in fase di iscrizione alla gara:**

- copia di un documento di identità (in corso di validità) e copia del codice fiscale dell'offerente. Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2 DM 32/2015;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore") compilata sugli appositi moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni 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 c. 7 D.M. 227/2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (oltre ad eventuali dichiarazioni di cui al punto 5 del presente bando), salva la facoltà di depositarli successivamente, ma prima del versamento del saldo;
- se l'offerente è minorenni, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'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 la delibera di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della *casella di PEC per la vendita telematica*, ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC.

11) All'offerta, perché sia valida, deve essere allegata una somma a titolo di cauzione **almeno pari (e NON inferiore) al 10% del prezzo offerto**, da versare esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 12/2024 al seguente **IBAN: IT 31 A 08673 13802 00000921165**. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente ex DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*". La suddetta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il bonifico con **causale "PROC. ES. RGE 12/2024, TRIB. PISTOIA, 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 la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito

delle somme sul c/c intestato alla procedura, secondo la tempistica anzidetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- 12) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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.
- 13) 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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- 14) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, come sopra indicati, tramite il portale www.astetelematiche.it. Si specifica che i dati personali di ciascun offerente **non saranno visibili** ad altri eventuali offerenti, né ad altre parti della procedura; a tal fine, infatti, il gestore della vendita telematica procederà automaticamente a sostituire gli stessi dati con uno pseudonimo o altri elementi distintivi idonei a garantire l'anonimato.
- 15) 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 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla PEC o sulla *casella di PEC 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.**
- 16) Alla predetta udienza il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate (completezza o meno delle informazioni, dichiarazioni e allegazioni richieste a pena di validità), nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte regolari, dichiarando aperta la gara nell'ipotesi di più offerenti.
- 17) Nell'ipotesi di **unica e valida offerta**, il Professionista Delegato verificherà:
- se essa sia pari o superiore al prezzo base d'asta ed aggiudicherà il bene all'offerente;
 - se essa sia inferiore al prezzo base d'asta, ma pari all'offerta minima (sino al 25% meno del prezzo base d'asta), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., ovvero se ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di specifiche e concrete circostanze.
- 18) 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 (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. Sarà inclusa nella gara, se valida, anche l'offerta dell'offerente non connesso. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
- 19) Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara in aumento, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- 20) La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, ovvero **dal 29/04/2025 al 05/05/2025 e terminerà alle ore 12.00 del giorno 05/05/2025.**
- 21) Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
- 22) Una volta decorso il lasso temporale per lo svolgimento della gara, sarà visibile a tutti i partecipanti, tramite la piattaforma del sito Aste Telematiche, il prezzo maggiore offerto.
- 23) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti per i rialzi, il

Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione sempre tramite piattaforma, e 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.
- 24) Si specifica che tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata (PEC o *casella di PEC per la vendita telematica*) all'indirizzo comunicato dal partecipante e tramite SMS. Tali strumenti sono di ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita tenuto conto che la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento e partecipare alla vendita telematica. L'eventuale mancata ricezione delle predette comunicazioni tramite email/SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei partecipanti.
- 25) Una volta aggiudicato il bene (sia in caso di unica e valida offerta, sia all'esito della gara), 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. 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. 227/2015 (dette somme verranno indicate dallo stesso Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione).
- 26) **Entro il termine di versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà: a) rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (compilando l'apposita autodichiarazione in conformità del modello che sarà trasmesso dal professionista delegato); b) dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.**
- 27) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il G.E. 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.
- 28) Nel caso in cui, alla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario **non rendesse l'autodichiarazione ex art. 22 D.lgs. 231/2007**, il professionista delegato: a) ne darà notizia al G.E. ai fini della revoca dell'aggiudicazione; b) effettuerà la segnalazione all'UIF (Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia).
- 29) **La presente vendita è soggetta all'applicazione del regime IVA, trattandosi di cessione di immobile strumentale, con applicazione del c.d. Reverse Charge ex art. 17 co. 6 lettera A bis) Dpr 633/72 nei casi di legge. Tutti gli oneri fiscali predetti saranno a carico della parte aggiudicataria.**

FINANZIAMENTO

- 30) 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 R.G.E. 12/2024", ovvero mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese

per la procedura.

- 31) Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia del 06/10/2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.
- 32) 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.
- 33) 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, c. 7 D.M. 227/2015) sul c/c bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.
- 34) Ove l'aggiudicatario definitivo fosse un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., ai sensi dell'art. 585, co. 2 c.p.c. il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione avverrà nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente, ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario. Tali importi verranno indicati quindi dal Professionista delegato.
- 35) Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le vigenti norme di legge.
- 36) 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.

ASSISTENZA ALLE VENDITE TELEMATICHE / INFORMATIVE

- 37) Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, agli indirizzi riportati in epigrafe.
- 38) Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Pistoia (Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14, piano terra) è attivo, dal lunedì al venerdì con orario 9.00 - 12.30, uno **SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** (tel. 0573.3571569), dedicato all'assistenza 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, e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per il 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**, oppure al telefono “**staff vendite**” allo **0586.095310**.

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

- 39) La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., ovvero tramite:
- la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - la pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia estimativa e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia www.tribunale.pistoia.giustizia.it;
 - la pubblicazione attraverso il sistema “Rete Aste Real Estate- PLUS” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it”
 - pubblicazione sul sito immobiliare.it
 - invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente avviso di vendita indirizzate a tipologie di soggetti commercialmente affini;
- 40) 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 di Pistoia, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Trattasi di diritti di piena proprietà su un complesso alberghiero denominato “Hotel Palladio” costituito da un corpo di fabbrica principale ad uso alberghiero e da due corpi annessi posti in sede distaccata sul retro del fabbricato principale, rispettivamente ad uso di accessori e centrale termica, il tutto corredato da resede privato di pertinenza e posto in Montecatini Terme, via Puglie 42 (superficie convenzionale complessiva mq 1048,00).

L'albergo si sviluppa su quattro piani fuori terra, collegati da ampio vano scala e ascensore, oltre piano sottotetto collegato al piano sottostante tramite botola con scatola retrattile. L'albergo è composto: al piano terra da reception, soggiorno, una sala pranzo, cucina, locale lavaggio e celle frigo, ufficio, saletta e servizi igienici.

Al piano primo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano secondo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui quattro con terrazzo, disimpegni e locale accessorio; al piano terzo da nove camere ognuna con bagno privato, di cui tre con terrazzo, disimpegni e locale accessorio dove è collocato l'accesso al sottotetto.

Il primo fabbricato posto sul retro dell'albergo è costituito da un manufatto che si sviluppa su due livelli, di cui uno interrato ed uno fuori terra. Al piano interrato è presente un locale ad uso cantina collegato a piano terra tramite scala interna, a piano terra sono presenti alcuni locali ad uso lavanderia e servizi igienici. Inoltre tramite una scala esterna in metallo si raggiunge la copertura del fabbricato, con tetto piano, adibita a terrazzo/lastrico solare. Il suddetto fabbricato presenta un ulteriore vano tergo che è parzialmente crollato e privo di copertura.

Il secondo fabbricato accessorio posto sul retro dell'albergo è composto da un unico vano ad uso centrale termica, di forma triangolare posto in sede staccata e in aderenza al confine sud del complesso edilizio.

Completa l'intero compendio un ampio parcheggio di pertinenza del complesso alberghiero (superficie convenzionale complessiva mq 121,25).

Identificazione catastale:

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme in:
Foglio 22, particella 614, graffata con particella 730, 1058, 1594, categoria D2, rendita € 10928,00;
Foglio 22, particella 1109, cat. Seminativo arborato, r.d. 2,88 €, r.a. 2,63 €.

Non sussiste corrispondenza catastale sia con riferimento all'immobile ad uso albergo, sia con riferimento all'area parcheggio: con riferimento all'albergo la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi legittimato e deve essere aggiornata con le modifiche apportate in assenza di titolo edilizio, meglio descritte nella Ctu.

L'area parcheggio risulta ancora accatastata come particella seminativa al catasto terreni, tuttavia tale accatastamento non risulta corretto in quanto l'area è destinata ed utilizzata come parcheggio del complesso alberghiero; si rimanda al contenuto della Ctu per le modalità di regolarizzazione.

Regolarità urbanistica:

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione del complesso alberghiero è antecedente al 01/09/1967 ed è stata interessata da una serie di pratiche edilizie dettagliatamente elencate nella Ctu a cui si rimanda per una più esaustiva lettura.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del complesso alberghiero, da un confronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie, sono emerse alcune incongruenze con quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai diversi titoli:

- sono state riscontrate discordanze con alcune misure riportate nelle tavole,
- modifiche alla rappresentazione grafica di alcuni dei locali,
- incongruenze relative ai vani di apertura sia interni che esterni del fabbricato,
- la tettoia posta sul retro del fabbricato ed il sottostante locale tecnico, così come alcuni muretti in adiacenza all'edificio tergale, dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Dal Certificato di destinazione urbanistica in atti risulta che il terreno, in base agli strumenti urbanistici vigenti, è così destinato:

- P03a Zonizzazione intero territorio: BR (art. 76);
- P04 Carta della Pericolosità geologica (artt.135-136-137-138- 139): G2: media;
- P05a Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53r/2011 (artt.141-142-143): I.2: media;
- P05b Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. (art.140 - 144-145): P.I.1: moderata (porz.);
- P06 Carta della Pericolosità sismica (artt. 146-147-148): S3: elevata;

In base ai Piani del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale l'immobile ricade in vincolo idrogeologico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto non opponibile; con decreto del Giudice dell'Esecuzione depositato in data 14/11/2024 ne è stata ordinata la liberazione coattiva, attualmente in corso di esecuzione.

Si ricorda che la presente vendita è soggetta all'applicazione del regime IVA, trattandosi di cessione di immobile strumentale, con applicazione del c.d. Reverse Charge ex art. 17 co. 6 lettera A bis) Dpr 633/72 nei casi di legge.

Prezzo base asta € 486.700,00

Offerta minima € 365.025,00

Rilancio € 9.500,00

Pistoia, 30.12.2024

Il Professionista delegato
Avv. Michele Esposito

