

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta **Dott.ssa Elisa Vettori**, CF VTTLSE81H57G713E, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 30 novembre 2023 nel procedimento esecutivo n. **32/2023 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07 maggio 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Via Mariotti n. 190, 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) 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 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.

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 gg 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 1

ALBERGO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA MONTEBELLO, N°30, ANGOLO VIA SAN MICHELE, PIANO S-T-1°-2°-3°-4°-5° (bene nr. 1 in perizia)

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' sopra complesso immobiliare a **destinazione alberghiera**, attualmente non più in attività, denominato "**HOTEL LA PIA**" e classificato "**3 Stelle**", da terra a tetto elevato di N° 5 Piani fuori terra oltre Piano Soffitta e Piano Seminterrato, sito in **Comune di Montecatini Terme (PT), Via Montebello, N°30**, angolo Via San Michele, costituito da N° 2 corpi di fabbrica collegati fra di loro e corredato da piccolo cortile interno coperto.

In particolare la struttura principale, raggiungibile direttamente dalla Via Montebello, ma con accesso secondario che affaccia su Via San Michele, si compone:

- al Piano Terreno da hall d'ingresso, sala reception, zona living-relax, sala da pranzo, zona living-relax, angolo bar, vano appendiabiti, vani telefono, ufficio, locale ascensore, scala interna che conduce al sovrastante locale destinato a sala tv, oltre vano scala che conduce ai Piani superiori, dove si trovano;
- quanto al Piano Primo aree disimpegnate (corridoi), servizio igienico, locale ascensore, ripostiglio, N° 8 camere con bagno privato, di cui N° 7 doppie e N° 1 singola (da N° 11 a N° 19 escluso il numero N° 17);
- quanto al Piano Secondo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N° 9 camere con bagno privato, di cui N° 8 doppie e N° 1 singola (da N° 21 a N° 29);

- quanto al Piano Terzo da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N° 9 camere con bagno privato, di cui N° 8 doppie e N° 1 singola (da N° 31 a N° 39); significando che le camere che si affacciano su Via Montebello e, precisamente la N° 31, la N° 32, la N° 37 e la N° 38 sono dotate di balcone;
- quanto al Piano Quarto da aree disimpegnate (corridoi), locale ascensore, ripostiglio, N° 9 camere con bagno privato, di cui N° 8 doppie e N° 1 singola (da N° 41 a N° 49); significando che le camere N° 42, N° 47 e N° 48 sono dotate di balcone;
- quanto al Piano Quinto da aree disimpegnate, servizio igienico, sala macchine ascensori e vani ripostiglio.

La sottostante porzione al seminterrato, raggiungibile mediante scala interna che si diparte dal Piano Terreno, è costituita da vano armadio, ampio disimpegno, antibagno, N° 2 servizi igienici e, locale tecnico/ripostiglio dove si trovano quadri elettrici e, pompa a immersione.

Per quanto riguarda la struttura secondaria, retrostante e collegata a quella principale mediante cortile interno coperto, si compone al Piano Terreno da dispensa, zona pranzo dipendenti, cucina comunicante con la sala pranzo, montacarichi e scala di collegamento con i Piani superiori, dove si trovano:

- quanto al Piano Primo, aree disimpegnate (corridoi), montacarichi, N° 2 camere doppie con bagno privato (N° 5 e N°6) e zona lavanderia;
- quanto al Piano Secondo da montacarichi, servizio igienico/doccia/spogliatoio dipendenti, ampio locale ripostiglio e terrazza scoperta.

La sottostante porzione al Piano Seminterrato, raggiungibile da scala esterna che si diparte dal cortile interno al Piano Terreno, si compone di ampi vani ad uso dispensa, montacarichi e celle frigo, oltre a vano centrale termica.

La zona all'interno della quale si trova compresa la proprietà in esame è centrale rispetto al nucleo urbano di Montecatini Terme. La Via Montebello, infatti, è una traversa di Via Felice Cavallotti che si dirama dal principale Corso Giacomo Matteotti, noto per essere attrattiva di locali modaiole e negozi di abbigliamento e di accessori di grandi firme e, che conduce a Piazza del Popolo fino a raggiungere il Viale Verdi dove si trova il Municipio.

L'ambito in cui ricade la proprietà è ben servito da strutture e servizi pubblici, quali banche, farmacie, scuole d'infanzia e di primo grado, attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie.

Si riferisce che la struttura alberghiera non è dotata di area a parcheggio o Piano garages coperto.

Situazione catastale

Bene identificato all'Agenzia del Territorio di Pistoia- catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini-Terme:

- o Foglio 21, Part. 233, Graffato Part. 232 e Part. 502 Sub. 4, Zona Cens. 1, Categ. D2, rendita 15.464,79 €, piano S1, T, 1°, 2°, 3°, 4° e 5°

Il complesso immobiliare viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà (1/1).

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Si evidenziano le seguenti difformità:

- La Ditta Catastale non risulta allineata alla situazione risultante dagli ultimi Atti. Al fine dell'aggiornamento catastale si rende necessario redigere e presentare mediante procedura informatizzata n° 1 voltura catastale per un costo pari ad Euro 71,00 a titolo di spese e pari ad Euro circa 300,00 a titolo di onorario del tecnico;
- La Scheda Planimetrica riporta in corrispondenza della terrazza al Piano Secondo la dicitura "Veranda Coperta", ma in realtà, dalla lettura della Nota rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 16 Giugno 1997, Protocollo N°14756 in relazione alla Domanda di Condono Edilizio, PRATICA N°1288, la tettoia in pvc a copertura della pertinenza, non è stata autorizzata. Al fine dell'aggiornamento catastale si rende necessario redigere e presentare all'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Pistoia, una Planimetria di Variazione per la semplice correzione della natura della terrazza da coperta a "Terrazza Scoperta". La regolarizzazione della Scheda Planimetrica, è subordinata alla redazione e presentazione presso di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previo il pagamento di Diritti Catastali pari ad Euro 50,00 e di onorario del tecnico pari ad Euro circa 450,00.

Patti

Non si riscontra la presenza di patti riguardanti il bene in oggetto.

Parti Comuni

Il bene in esame non risulta inserito in alcun contesto condominiale e non sono presenti situazioni riconducibili a parti comuni con altre unità immobiliari.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello o usi civici.

Normativa Urbanistica

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 25 del 31 Marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 49 del 20 Giugno 2016, aggiornato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 120 del 22 Dicembre 2016 per correzione di errore materiale dell'Art. 21 della L.R. N° 65/2014, classifica l'intero complesso alberghiero nelle "Aree del tessuto Urbano", in Zona urbanistica "A", all'interno della Sottozona "AA" - Aree del Centro Storico a prevalente destinazione Turistica Ricettiva-, disciplinata dagli Art. 70 e 73 delle Norme Tecniche di Attuazione, su cui vige il Vincolo Paesaggistico e Ambientale.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N° 380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa che l'immobile in esame è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967 e, precisamente in virtù di:

- Licenza Edilizia N° 41 del 25 Marzo 1953, per ampliamento e sopraelevazione, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità N° 5 del 15 Settembre 1953;
- Licenza Edilizia N° 400 del 22 Gennaio 1955, per rialzamento, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità N° 100 del 01 Agosto 1955;
- Licenza Edilizia N° 375 del 10 Marzo 1956, per costruzione di parapetto;
- Licenza Edilizia N° 11 del 15 Gennaio 1960, per ampliamento e ammodernamento;
- Licenza Edilizia N° 131 del 30 Aprile 1960 1960, per ampliamento di due finestre;
- Licenza Edilizia N° 355 del 20 Novembre 1961, per sopraelevazione;
- Licenza Edilizia N° 41 del 29 Gennaio 1962, per sopraelevazione, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità Protocollo N° 11999 del 18 Settembre 1962;
- Licenza Edilizia N° 311 del 10 Ottobre 1963, per sopraelevazione, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità Protocollo N° 10032 del 12 Agosto 1964.

L'immobile in esame è stato interessato dai seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza Edilizia N° 1510 del 11 Gennaio 1972, per realizzazione vano cantina e formazione di N° 8 bagni e, successiva Variante N° 1667 del 11 Novembre 1972;
- Licenza Edilizia N° 1853 del 17 Maggio 1973 per ampliamento della sala da pranzo dell'albergo "LA PIA" e la formazione di un locale cantina;
- Licenza Edilizia N° 2107 del 27 Febbraio 1974 per trasformazione di copertura in terrazza praticabile;
- Licenza Edilizia N° 2990 del 02 Ottobre 1976 per nuovo tetto in laterizio armato in sostituzione di tetto esistente;
- Concessione Edilizia N° 4890 del 17 Marzo 1984, per manutenzione straordinaria della copertura, installazione ascensore e modifiche al Piano Sottotetto;
- Comunicazione di Art. 48 Protocollo N° 7043 del 16 Aprile 1985 per modifiche interne al Piano Primo;
- Concessione Edilizia N° 6550 del 25 Febbraio 1986 per costruzione di locale centrale termica nella copertura dell'albergo;
- Comunicazione N° 845 del 08 Marzo 1989 per Lavori di Straordinaria Manutenzione, per

sostituzione di un canale della pensilina;

- Concessione Edilizia a Sanatoria N° 1288 dell'11 Dicembre 1997, Condono Edilizio del 21 Aprile 1986 relativo ad ampliamento del Piano Cantinato, costruzione vani dispensa, sala pranzo, sala tv, ristrutturazione e ampliamento corpo posto sul retro, costruzione bagno al Piano Secondo

Si dà atto che in merito alla richiesta di Sanatoria Edilizia della terrazza coperta al Piano Secondo, il Sindaco con Nota rilasciata in data 16 Giugno 1997, Prot. N° 14756, visto il parere espresso della Concessione Edilizia Integrata nella seduta del 05 Giugno 1997, NON AUTORIZZAVA la tettoia in pvc ondulato, in quanto "costituisce un rilevante aggravio alle densità presenti, compromettendo l'inserimento ambientale". Motivo per cui, tale struttura doveva essere rimossa. Infatti, successivamente a tale Nota, è stata chiesta la sostituzione degli Elaborati Grafici, dove in corrispondenza della pertinenza si legge la correzione fatta a mano "TERRAZZA SCOPERTA". Tuttavia, alla data del sopralluogo da parte del perito estimatore la copertura era ancora presente. Si tratta di un abuso edilizio non sanabile e che dovrà essere rimosso dall'aggiudicatario.

Si rileva che la struttura alberghiera non è dotata di Certificato di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per le difformità urbanistiche e gli oneri da sostenere per la sanatoria si rimanda a quanto indicato nell'elaborato peritale per un costo totale pari a circa 5.500 Euro.

Stato di occupazione

Il complesso alberghiero risulta libero da persone. La struttura alberghiera, infatti, risulta chiusa a partire dall'anno 2020. In sede di sopralluogo da parte del perito estimatore è stato possibile appurare che all'interno della struttura, non più attiva, sono ancora presenti tutti gli arredi funzionali all'albergo, a partire dalla Hall, alle zone living, bar, sala da pranzo, camere, bagni, cucina, dispensa etc.

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Disponibilità del bene: *il complesso immobiliare verrà trasferito libero da persone ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva. Dei presumibili*

costi di smaltimento si è tenuto ai fini della determinazione del prezzo base.

Oneri condominiali: non presenti

Prezzo base: € 380.000,00 (Euro trecentoottantamila/00),

Offerta minima: € 285.000,00 (Euro duecentoottantacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 7.500,00

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 06 maggio 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% 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 **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 32/2023 R.Es.** al seguente **IBAN IT25T086731380000000914205**;

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il **bonifico**, con **causale "Proc. Esecutiva n. 32/2023 R.G.E., lotto n. 1, 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 saranno effettuati 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 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 07/05/2025 al 13/05/2025 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, 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.

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 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 non è soggetta ad IVA.

*** **

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. 32/2023 R.Es."; 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, del 06 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 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente 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, Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, con sede in Firenze via Borgo Albizi 26 (tel. 0573/308256, e-mail prenota.pt@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Elisa Vettori, in Pistoia, Via Mariotti n. 190 (Tel.: 0573 364553; Fax: 0573 079310).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno 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 dispensa degli organi della procedura dalla liberazione e smaltimento dei beni mobili presenti all'interno dell'immobile, come sopra specificato.**

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- Plus” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- 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 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- pubblicazione dell'avviso di vendita su giornali specializzati.

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, 07 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Elisa Vettori