

TRIBUNALE DI PISTOIA

Sezione fallimentare

Concordato preventivo n. 1/2024

Avviso di vendita di complesso aziendale.

Il sottoscritto dott.FEDERICO GUIDI, CF: GDUFR74B13G491Y, liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo n. 1/2024

AVVISA

che il giorno 03/08/2026 ore 9:00, presso il proprio studio in Pescia (PT) via L. Galeotti n. 112 procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente complesso aziendale composto da beni immobili, mobili registrati e beni mobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative 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 trovano, 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 che si attua con procedura competitiva, 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 delle cose vendute, 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 nelle perizie agli atti del procedimento e pubblicate unitamente al presente avviso, 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 dal trasferimento del bene.

Gli immobili vengono venduti libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN VENDITA.

LOTTO UNICO : complesso aziendale composto dai beni 1,2,3 di seguito descritti.

Sono comprese le licenze necessarie allo svolgimento della attività tipica dell'azienda.

Sono esclusi crediti, debiti; l'avviamento non è stato valorizzato dal debitore.

BENE 1:

Fabbricato ad uso alberghiero in funzione, categoria 4 stelle superiore, nel pieno centro di Montecatini Terme, posto su uno dei viali principali della città, ottima visibilità essendo posizionato in angolo ed occupante quasi un intero quartiere. L'albergo è sviluppato complessivamente in n.6 piani fuori terra, oltre il lastrico solare ed il piano seminterrato. L'ingresso principale è su viale IV Novembre al civico n. 2/b e dotato di spazi di relazione esterni, quali terrazza, mentre su Viale Amendola è presente la piscina e la relativa zona attrezzata. Al piano terra rialzato troviamo: hall, ampi spazi di relazione, doppia sala da pranzo con affaccio sulla piscina, bar con annessa sala, uffici, sala colazioni con giardino interno. Al piano mezzano sono presenti le 4 sale convegni, sala Regina capienza n.30 posti, sala Excelsior capienza n.24 posti, sala Torretta capienza n.30 posti, sala Tettuccio capienza n.150. Le sale Tamerici e Principe, tra loro comunicanti, possono essere unite in un'unica sala xxxx, sono altresì presenti doppi servizi igienici. Porzione del piano primo, precisamente quella sul lato Puccini e parte Viale IV Novembre è occupata da: piccola palestra attrezzata, stanza tisaneria-relax, zona spa con vasche idromassaggio, sauna, bagno turco, stanze per massaggi con bagno, stanza del sale. Dotato complessivamente di n.130 camere di diverse tipologie, nello specifico così suddivise: n.22 suite, n.70 confort (doppie standard), n.2 triple, n.2 family o quadruple, n.15 prestige (doppie superiori). Il piano seminterrato, a cui si accede sia dall'interno tramite scale ed ascensori, sia dall'esterno mediante rampa da via Rosselli e mediante scale da Via Pacinotti, è occupato da tutti quei locali accessori, quali: cucina e annessi necessari, dispensa, mensa dipendenti, centrale termica e locali di

servizio, lavanderia, guardaroba, magazzini, servizi igienici e spogliatoi dipendenti, filtri piscina, gruppo trattamento aria e caldaie. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Confini: il bene nel suo complesso confina ad Ovest con Viale IV Novembre, a Sud con Viale Amendola, ad Ovest con Via Pacinotti e a Nord con Via Pacinotti, salvo se altri.

Stato di occupazione: occupato dal debitore che esercita l'attività aziendale.

Parti comuni: Non è presente nè elaborato planimetrico nè elenco subalterni e non risultano parti a comune con altre unità immobiliari.

BENE 2.

Fabbricato di forma rettangolare, composto di un solo piano, ad uso garage con all'interno zona lavaggio e tre ripostigli in parte demoliti; completa la proprietà piccola striscia di terreno lato Nord adiacente allo stesso, larga circa 1,50mt e lunga come tutto l'edificio.

In pessimo stato manutentivo con ampia porzione di tetto crollata.

Al fabbricato si accede da ampio portone e dispone di altra apertura carrabile, entrambe poste su via Puccini al civico n. 6.

Questo si trova nel pieno centro di Montecatini Terme e posto su uno dei viali principali della città. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Confini: il bene confina ad Ovest con Via Puccini, a Sud con beni xxx e beni xxx a Nord con beni xxx , salvo se altri

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Parti comuni: non è presente nè elaborato planimetrico nè elenco subalterni e non risultano parti a comune con altre unità immobiliari.

BENE 3:

Trattasi dei beni mobili e mobili registrati, delle attrezzature, presenti nel bene 1 ed analiticamente indicate nella perizia dell'ing. E. Marcianò; saranno oggetto di trasferimento anche i beni mobili acquistati dal debitore fino al rilascio della struttura e non indicati nella ricordata perizia.

Situazione catastale:

Il compendio risulta rappresentato all’Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme con i seguenti dati identificativi e dati di classamento

BENE N. 1: foglio di mappa n. 19, particella 39 sub 2, categoria D2, rendita € 61.985,16, piani t, 1,2,3,4,5,6,7.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano diverse difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, quali: spostamento di alcuni tramezzi, variazione della destinazione di alcuni vani passando da camere a spa o sale congressi, assenza della scala di collegamento tra il piano terra e piano ammezzato; inoltre non si ritiene corretta l’indicazione dei piani, avendo erroneamente indicato il piano ammezzato come piano primo e portando di conseguenza l’errore nell’indicazione dei piani per tutti i successivi. Tutte queste variazioni vanno ad incidere sulla stima, parametro utilizzato per la categoria speciale "D".

Stato conservativo: tutta la struttura alberghiera si presenta in più che buono stato manutentivo, sia internamente che esternamente. Essendo una struttura in attività è oggetto di continui lavori di ordinaria manutenzione.

Consistenza: mq 8.354,00

BENE N. 2: foglio di mappa n. 18, particella n. 44, categoria D8, rendita € 4575,81, piano terra.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Non vengono riscontrate difformità tali da necessitare la presentazione di nuova planimetria catastale.

Stato conservativo: tutta la struttura si presenta in pessimo stato manutentivo, con grande parte del tetto crollata. Necessitante di ristrutturazione totale per il suo utilizzo. Sono crollati/demoliti anche alcune pareti che indicavano i vani ad uso ripostiglio.

Consistenza: mq 515,35

Situazione urbanistica:

BENE N. 1: il fabbricato di cui all’unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.60/2012

Tav.p01 carta della pericolosità geomorfologica: G.2 pericolosità media; Tav.p02 carta della pericolosità idraulica: I.2 pericolosità media;

Tav.p04 carta dei sistemi e sub-sistemi territoriali: sub-sistema 3 della pianura urbanizzata Tav.p012 l'insieme delle UTOE: Montecatini centro UTOE 6;

Tav.qc12 i vincoli paesaggistici: vincolo paesaggistico Legge n.1497/1939 Tav.qc13 il patrimonio edilizio esistente: non risulta vincolato

Regolamento Urbanistico approvazione con D.C.C. n.49/2016 a cui sono seguite le modifiche con D.C.C.120/2016 con modifica degli elaborati Tav.P03a e P03e e con D.C.C.125/2022 efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT n.52 del 28.12.2022 finalizzata all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale al perimetro del centro abitato.

Tav.P03d - zona AA a prevalente destinazione turistico-ricettiva; Tav.QC02 - zona territoriale omogenea A;

Tav.QC03 - non classificato edificio storico, evidenziato quale struttura turistico-ricettiva;

Tav.QC06 - centro abitato ai sensi dell'art.55 comma 2, lettera b della L.R.1/2005 e perimetrato centri abitati approvato con deliberazioni Comm.Prefettizio n.39/95 e G.C. nn.553/97 e 88/99

sotto zona AA-normata dall'art.73 "1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni".

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.E.n.91 del 1948 per rialzamento;

L.E.n.73 del 1952 per ampliamento;

L.E.n.120 del 1954 per realizzazione recinzione;

L.E.n.86 del 1954 per rialzamento;

L.E.n.34 del 1955 per realizzazione sala da pranzo;
L.E.n.149 del 1955 per realizzazione di aiuola;
L.E.n.343 del 1957 per ampliamento e sopraelevazione;
agibilità n.124 del 1958 per ampliamento vani 30+1;
- L.E.n.64 del 1959 per rinnovo l.e.n.30/1958;
L.E.n.354 del 1959 per rialzamento;
agibilità n.461 del 1960 per ampliamento;
L.E.n.51 del 1961 per rinnovo della L.E.354 del 1959;
L.E.n.160 del 1963 per ampliamento;
L.E.n.107 del 1964 per ampliamento;
agibilità n.1254 del 1965 per ampliamento vani 49+48;
L.E.n.210 del 1966 per ampliamento;
L.E.n.597 del 1969 per installazione pensilina;
agibilità n.1616 del 1969 riferita piani 4 e 5 vani 24+28;
L.E.n.884 del 1970 per chiusura portico;
L.E.n.1024 del 1970 variante all'ampliamento
manutenzione ordinaria, ripresa parti in cemento, pratica n.3802;
manutenzione ordinaria, per rimozione e sostituzione in alcune camere di pavimenti e di rivestimenti
bagni piani primo, secondo, terzo e quarto ed adeguamento impianti tecnologici, pratica n.4883/2003;
manutenzione ordinaria per rifacimento bagni, pratica n.4743/2003;
manutenzione straordinaria alla copertura e tinteggiatura, pratica 365/2002;
CILA rifacimento tinteggiatura facciate, restauro terrazzi, parapetti e finiture n.332/2021;
DIA per opere interne n.906/1997;
- agibilità n.3421/1994;
concessione n.8881/1991 per modifiche interne;
condono L.47/85 n.2788/1987 per ampliamento ultimo piano e modifiche interne piano seminterrato;
C.E. n.8686/1991 per modifiche interne;
a cui segue C.E. a variante n.9241/1992 a cui è seguita C.E. a variante n.9627/1994;
DIA n.9/2004 per modifiche interne a porzione del piano primo, secondo, terzo e quarto;

a cui segue DIA n.531/2007 e n.45/2007 a deposito variante finale per modifiche interne a porzione del piano primo, secondo, terzo e quarto;

DIA n.57/2003 per modifiche interne a porzione del piano secondo;

a cui segue DIA n.567/2004 a deposito variante finale per modifiche interne a porzione del piano secondo;

DIA n.5/2002 per modifiche interne a porzione del piano primo;

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/Ape.

Come da elenco delle pratiche edilizie, l'agibilità è stata ottenuta sempre in forma parziale a seguito di ogni ampliamento, nel caso è stata allegata l'ultima riguardante i lavori di messa in opera degli ascensori. Le prima normativa sulla certificazione degli impianti ed il loro deposito entra in vigore con la Legge 46/1990 e pertanto questi non sono presenti nella abitabilità, tutte precedenti a tale data.

Si rilevano alcune difformità interne, quali:

assenza della scala di congiunzione piano terra e piano mezzano nella zona spazi di relazione lato sinistro della hall dove è visibile la chiusura del solaio, in quanto con diversa finitura. Non è stata rilevata pratica edilizia e da colloquio con la proprietà, tali lavori sono risalenti circa al 1995/1997;

assenza di pratica per realizzazione centro benessere al piano primo, tutte rientranti in modifiche interne e non strutturali;

assenza di pratica per realizzazione di servizi igienici e sale convegni al piano mezzano, anch'essi tutti lavori interni e non strutturali;

Tutti i lavori interni, di tipo non strutturale, possono essere sanati mediante una SCIA a Sanatoria; mentre per la chiusura della porzione del solaio (ex vano scala) risulta necessaria anche la pratica al Genio Civile.

I costi per tali pratiche edilizie vengono indicati nella perizia allegata.

Si precisa che la sanzione verrà commisurata in maniera esatta dal Comune solo a seguito di presentazione della relativa pratica edilizia e che nel caso specifico viene indicata in via prudenziale in € 5.000,00.

BENE N. 2:

Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.60/2012

Tav.p01 carta della pericolosità geomorfologica: G.2 pericolosità media; Tav.p02 carta della pericolosità idraulica: I.2 pericolosità media;

Tav.p04 carta dei sistemi e sub-sistemi territoriali: sub-sistema 3 della pianura urbanizzata Tav.p012 l'insieme delle UTOE: Montecatini centro UTOE 6;

Tav.qc12 i vincoli paesaggistici: vincolo paesaggistico Legge n.1497/1939 Tav.qc13 il patrimonio edilizio esistente: non risulta vincolato

Regolamento Urbanistico approvazione con D.C.C. n.49/2016 a cui sono seguite le modifiche con D.C.C.120/2016 con modifica degli elaborati Tav.P03a e P03e e con D.C.C.125/2022 efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT n.52 del 28.12.2022 finalizzata all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale al perimetro del centro abitato.

Tav.P03d - zona AC a prevalente destinazione commerciale-direzionale - art.72delle NTA; Tav.QC02 - zona territoriale omogenea A;

Tav.QC03 - non classificato edificio storico;

Tav.QC06 - centro abitato ai sensi dell'art.55 comma 2, lettera b della L.R.1/2005 e perimetrato centri abitati approvato con deliberazioni Comm.Prefettizio n.39/95 e G.C. nn.553/97 e 88/99.

sotto zona AC-normata dall'art.72 "1. Art. 72 - Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale

Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.

Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti

al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano.

In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme.

Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard.

Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni:

a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni;

b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione.

Regolarità edilizia:

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.

C.E. in sanatoria n.11461 del 5.2.2001

autorizzazione paesaggistica n.710/2014 rilasciata 11/03/2015 per ristrutturazione di autorimessa

richiesta rinnovo autorizzazione paesaggistica n.157/2020

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.

Si precisa che le autorizzazioni paesaggistiche sono titoli edilizi il cui loro rilascio è propedeutico alla pratica edilizia che dovrà essere presentata. A seguito del rilascio dell'autorizzazione non sono stati presentati titoli edilizi.

Lo stato dei luoghi è corrispondente, per quanto ancora rilevabile, con l'ultima planimetria catastale in atti e l'ultimo titolo.

Disponibilità del bene: i beni 1 e 2 costituenti il lotto unico sono occupati dal debitore.

Il presente avviso di vendita riguarda, come sopra indicato, i beni 1,2,3, costituenti un lotto unico nonché l'azienda in funzionamento che il debitore ha inteso mettere a disposizione dei creditori nell'ambito della procedura di concordato preventivo indicata in epigrafe.

Il debitore non ha valorizzato, nella proposta ai creditori, altri beni costituenti l'azienda in funzionamento, quali a titolo esemplificativo, l'avviamento, considerato di valore nullo.

Prezzo base: € 6.413.920 (euro SEIMILIONIQUATTROCENTOTREDICIMILANOVECENTOVENTI/00)

Offerta minima: non sussiste ipotesi di offerta minima.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 150.000,00 (centocinquantamila/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.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alle perizie ed ai loro allegati.

*** **

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 31/07/2026** (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 contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".**

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una

diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, 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 dovrà essere pari o superiore al prezzo base;
il termine per il versamento del saldo prezzo (che deve tenere conto di quanto indicato nel presente avviso);
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;
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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla concordato preventivo 1/2024 al seguente IBAN: IT87E083582490000000780841

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

Il bonifico, con causale "concordato preventivo 1/2024, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore giudiziale 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 03/08/2026 al 08/08/2026, e terminerà alle ore 12:00.

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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il liquidatore giudiziario 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.

*** **

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.

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.

La stipula dell'atto di trasferimento del complesso aziendale sarà affidata a notaio scelto dalla procedura con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

In sede di atto notarile di vendita dovrà essere versato il saldo prezzo mediante assegno circolare intestato alla procedura; dovrà essere altresì versati i diritti di asta a carico dell'aggiudicatario pari ad € 240,00 oltre iva.

L'effettivo rilascio del complesso aziendale avverrà entro il mese di dicembre 2026 ed il saldo prezzo, da effettuarsi come sopra, potrà avvenire nello stesso termine.

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

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sugli immobili 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 "concordato preventivo 1/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il lotto unico contattando il liquidatore giudiziale, Dott. Federico Guidi con studio in Pescia (PT), via Galeotti 112, 0572479777 – mail : avv.federicoguidi@gmail.com.

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 pubblicità sarà effettuata nei seguenti termini:

- dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;
- pubblicazione sul portale immobiliare.it;
- invio 150 missive a potenziali interessati operanti nello stesso settore economico;
- pubblicazione avviso di vendita su quotidiano La Nazione;

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, 10/03/2026

Il liquidatore giudiziale

Dott. Federico Guidi