

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita ex art.107 L.F.

Il sottoscritto Dott. Nino Maffia, CF: MFFNNI53L26B251V, curatore del Fallimento “N. 29/2018 R.F.”

AVVISA

che il giorno **13 novembre 2024 alle ore 16,00**, presso il proprio studio in Massa e Cozzile (PT), Largo Giorgio La Pira n. 10, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile oltre indicato - 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.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 2

Diritti di **piena proprietà su edificio a destinazione turistico ricettiva della superficie totale pari a 4.983 mq** e più precisamente trattasi della struttura alberghiera a tre stelle denominata **** Omissis **** libera su quattro lati situata in **Comune di Montecatini Terme (PT) via della Querceta nc. 2**, articolata su sei piani fuori terra oltre piano interrato. L'accesso alla struttura alberghiera avviene dalla via della Querceta, ubicata dietro all'edificio, a mezzo di un ampio percorso carrabile leggermente inclinato che sfocia in un piazzale di disimpegno e sosta anteriore per le autovetture e gli autobus, rialzato di circa cm. 70 rispetto alla quota del piano terreno dell'edificio. Dal suddetto piazzale si accede al piano interrato mediante una rampa carrabile, fruibile per le sole autovetture stante l'altezza del piano interrato (variabile da un minimo di mt. 2,58 a circa mt. 3,00). L'edificio ad ogni singolo livello risulta così articolato e composto: * al piano interrato, da ampi spazi destinati a posti auto per le autovetture dei clienti e del personale dell'albergo, sala polifunzionale, vari locali ad uso deposito / cantina, servizi igienici, locali tecnologici, oltre vani scale per il collegamento con il piano superiore ed un vano montacarichi; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 2.000; * al piano terreno: da reception, hall, bar, zone di sosta, salette TV, sala ristorante con relativi servizi (vani scala ed ascensori, bureau, servizi igienici, spogliatoi, ufficio direzione, depositi, cucina, dispense, celle frigo, ripostigli, locali pluriuso, locali tecnici); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 1.200 oltre ampia terrazza su due livelli a copertura del piano interrato, su porzione della quale insiste una piscina interrata; * al piano primo: da 25 camere per gli ospiti, tutte con doccia-w.c. e spogliatoio/guardaroba, servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 oltre terrazza a livello e resede esclusiva; * ai piani secondo, terzo e quarto: da 25 camere per gli ospiti a ciascun piano, tutte con doccia - w.c. e spogliatoio, oltre ai servizi di piano (corridoi - disimpegni, vano scala ed ascensori, deposito biancheria, locale impianti e ripostigli); il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 715 a ciascun piano; * al piano quinto da quattro locali soffitta (in considerazione degli insufficienti rapporti aeroilluminanti e di altezza) tutti dotati di bagno e ripostiglio, attualmente impropriamente

utilizzati per scopi abitativi, corridoio - disimpegno, lavanderia, vano scala ed ascensore, vano tecnico; il tutto per una superficie utile lorda di circa mq. 336 oltre terrazza a livello; * al piano sesto: da locale soffitta con servizio igienico e vano extra corsa ascensore per una superficie utile lorda di circa mq. 25, oltre lastrico solare di copertura. I piani, dal terreno al quinto, sono collegati internamente da ampio vano scala e da due impianti ascensore; i piani, dal primo al quinto, sono altresì collegati attraverso scala esterna antincendio in ferro collocata sul lato nord-ovest. La zona ove sorge la struttura alberghiera è pedecollinare e situata a ridosso del centro cittadino, in prossimità del Viale Giuseppe Verdi, lungo il quale sono dislocati i più importanti Hotel ed all'interno del grande parco termale ove sono presenti i più importanti stabilimenti di "cura delle acque termali di Montecatini Terme" quali "Terme Leopoldine", "Terme Tamerici" e "Terme Tettuccio", nonché a breve distanza dalla Funicolare che conduce a Montecatini Alto. Nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi negozi, boutique, banche ed uffici, nonché prestigiosi plessi alberghieri quali il Grand Hotel Tettuccio, l'hotel Parma e Oriente nonché il Nuovo teatro Verdi ed il Municipio. La viabilità circostante è buona, vi sono buone possibilità di parcheggio e la zona è assai prossima al casello dell'autostrada "A11 Firenze - Mare" ed alla Stazione Ferroviaria di Montecatini Terme (succursale). La struttura alberghiera dovrà essere posta in vendita e quindi alienata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, e dai titoli di provenienza cui viene fatto espresso rinvio. La esatta consistenza e distribuzione interna della struttura alberghiera è rilevabile dagli elaborati grafici redatti sulla base di specifici rilievi eseguiti in loco dal tecnico e precisamente: - con il n. 31 unito alla perizia - la planimetria generale in scala 1:100 che raffigura il lotto di terreno su cui sorge la struttura alberghiera, con riportato lo schema del rilievo topografico strumentale, il libretto delle misure, una ripresa satellitare, l'estratto di mappa catastale, etc; - con il n. 32 unito alla perizia - la pianta in scala 1:100 del piano interrato dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 33 unito alla perizia - la pianta in scala 1:100 del piano terreno; - con il n. 34 unito alla perizia - la pianta in scala 1:100 del piano primo; - con il n. 35 unito alla perizia - la pianta in scala 1:100 dei piani secondo e terzo; - con il n. 36 unito alla perizia - la pianta in scala 1:100 dei piani quarto, quinto e sesto dell'edificio ad uso albergo; - con il n. 37 unito alla perizia - la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni della struttura alberghiera.

Il cespite risulta rappresentato come segue all' Agenzia del Territorio di Pistoia—

Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme:

- Foglio 22, particella 88, zona censuaria 1 categoria D/2, rendita €. 48.052;

Catasto dei Terreni del Comune di Montecatini Terme:

- Foglio 22, particella 88, zona censuaria 1 categoria Ente urbano, Superficie 3848 mq

Situazione urbanistica e catastale:

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme è stato possibile rilevare che il fabbricato ad uso albergo ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle zone B, disciplinate dall'art. 75 delle NTA, e più precisamente all'interno della sottozona "BA - Aree Urbane a prevalente destinazione turistico - ricettiva", disciplinata dall'art. 78 delle NTA. Sulla base della Tavola "QC15 - Carta dei vincoli e delle aree di rispetto" del vigente Regolamento Urbanistico è stato possibile rilevare che il fabbricato ad uso albergo ricade all'interno del perimetro dei centri abitati e risulta escluso dalle zone di vincolo o dalle fasce di rispetto. Quanto sopra è altresì rilevabile dalla Tavola "QC12 - Vincoli Paesaggistici" del Piano Strutturale

Il perito unisce con il n. 50 alla perizia: - un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA; - un estratto della Tavola "QC15 - Carta dei vincoli e delle aree di rispetto" del Regolamento Urbanistico; - un estratto della Tavola "QC12 - Vincoli Paesaggistici" del Piano Strutturale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il Perito segnala che nonostante numerose problematiche e incongruenze riscontrate dall'Amministrazione Comunale nella redazione della stessa, ovvero: * errata utilizzazione dei modelli ministeriali 47/1985 C relativi alla destinazione d'uso residenziale anziché alla destinazione d'uso alberghiera (mod. 47/85 -D); * domanda presentata nell'anno 1987 e integrata per quanto attiene i grafici progettuali nell'anno 2010 e perciò dopo ben 23 anni che raffigurano non già la situazione dell'albergo alla data di presentazione della istanza di condono edilizio bensì quella dell'anno 2010 (e raffigurante perciò tutti gli interventi eseguiti nel corso dei vari anni a partire dall'anno 1987 sino all'anno 2010); ha proceduto ugualmente al rilascio della Concessione in Sanatoria (ritiro avvenuto soltanto in data 19/10/2018 da parte del Curatore Fallimentare, rilevato che la Società proprietaria non vi aveva provveduto nonostante che la stessa fosse stata firmata dal Dirigente dell'Urbanistica sin dal 26/07/2011). Gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Genio

Civile di Pistoia hanno permesso di stabilire che per la costruzione del fabbricato ad uso albergo in data 02/03/1982 è stata depositata da parte del costruttore "XXXXXXXX sdf" con sede in Prato, la denuncia per le opere strutturali in cemento armato ai sensi della Legge n. 1086 del 05/11/1971 (Pratica n. 59/1982) successivamente integrata con documentazione acquisita al n. 9471 di protocollo in data 29/12/1982 per quanto concerne la variante relativa all'autorimessa interrata e al corpo frontale del fabbricato. La pratica si è conclusa con il deposito in data 13/07/1983 prot. n. 5577 della relazione a strutture ultimate, redatta dall'ing. XXXX e del certificato di collaudo delle opere in c.a. redatto dall'ing. XXXX di Pistoia, come può rilevarsi dalla documentazione unita in apposito e sperato fascicolo contrassegnato con il n. 80. Gli accertamenti condotti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di stabilire che la Società proprietaria con istanza del 18/02/1983 ha chiesto il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (che ha dato origine alla Pratica di Prevenzione Incendi n. 7692/7428 per le attività di cui ai punti: 83 - 84 - 91 - 92 del D.M. 16/02/1982) relativa al nuovo fabbricato da adibirsi ad albergo, con annessa sala conferenze ed autorimessa. La pratica di prevenzione incendi a seguito di verbali di sopralluogo da parte del personale dei VV.F. è stata integrata più volte e la validità della stessa è scaduta in data 15/10/1988. A norma del D.P.R. 1/08/2011 n. 151, regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativa alla prevenzione incendi (G.U. n. 221 del 22/09/2011) la Società proprietaria era obbligata a depositare presso il competente Comando Provinciale dei VV.F., fin dall'anno 1988, una DIA/SCIA antincendio a firma di un tecnico abilitato. Non avendo la Società proprietaria ottemperato agli obblighi di legge, ne consegue che l'albergo risulta sprovvisto da numerosi anni del Certificato di Prevenzione Incendi e/o della DIA/SCIA antincendio. In apposito e separato fascicolo contrassegnato con il n. 81, il perito unisce all'elaborato la documentazione acquisita presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'intestazione catastale del bene non risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari per errata l'indicazione del codice fiscale. La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. La documentazione catastale viene unita con il numero 38 all'elaborato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: non risultano presenti oneri e/o vincoli condominiali.

Prezzo base: € 605.500,00 (Euro seicentocinquemilacinquecento/00),

Offerta minima: € 454.125,00 (Euro quattrocentocinquantaquattromilacentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 12.000,00.

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 fallito 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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 12 novembre 2024 (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.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un file avente l'estensione

“.zip.p7m”.

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione **“.zip.p7m”** è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata **“Inserimento Offerta”** (v. Passo 6 del Manuale Utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

L'offerta, 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 ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);

- 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 almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Fallimentare n. 29/2018 R.F al seguente IBAN IT47D0835824901000000767956; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Fallimentare n. 29/2018 R.F., lotto n. 2, 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 Curatore 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 13 novembre 2024 al 19 novembre 2024, 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 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerente migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

La vendita è effettuata ai sensi dell'art. 107, co. 2 Legge Fallimentare, applicando le disposizioni del c.p.c., in cui il curatore agisce in veste di delegato ex art. 591 c.p.c., ovvero in vece del giudice delegato.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **90 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, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore 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 è soggetta alle imposte di trasferimento, ipotecarie e catastali nei modi e misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

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 Fallimentare n. 29/2018 R.F."; 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 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. con sede in Firenze Borgo Albizi n. 26, tel. 0573 3571532 – 05733571525, www.isveg.it, email pistoiaimmobiliari@isveg.it, CF: 04195700481 legale rappresentante DBR PTR 69R27 D612H ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del curatore, Dott. Nino Maffia con studio in Massa e Cozzile, Largo Giorgio La Pira n. 10 (Email maffia@studiomaffia.it Tel.: 057277291).

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.

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 Curatore 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.**

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 – Sezioni Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 24 maggio 2024.

Il Curatore

Dott. Nino Maffia