

**AVV. GABRIELE TONDINI**  
Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**Esecuzioni Immobiliari**



**7° Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto **Avv. Gabriele Tondini** del Foro di Pistoia, C.F. TNDGRL69C15G713D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 04.06.2018 nel procedimento esecutivo **n. 254/2012 R.G.E. (cui è stato riunito il n. 81/2016 R.G.E.)**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **8 MAGGIO 2024 alle ore 12.00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, sito a Pistoia in Via XXVII Aprile n. 14 (Palazzo San Mercuriale), procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa e relative eventuali integrazioni in atti, da intendersi qui integralmente trascritte cui ci si riporta, 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 modificata ed integrata dal DPR n. 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](http://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

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 custode 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 E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO UNICO (IDENTIFICATO IN PERIZIA COME BENE N. 2)**

**Albergo ubicato a Montecatini Terme (PT) in Viale Bicchierai n. 113**

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile adibito ad attività alberghiera con accesso da Viale Bicchierai, costituito da fabbricato di sei piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto non praticabile. Al piano terra sono presenti, oltre alla reception ed il bar, zone per la somministrazione dei pasti, le cucine ed alcuni locali tecnici; nella parte esterna tergo è presente una piscina corredata dai relativi servizi (wc/spogliatoio). Ai piani superiori, raggiungibili sia tramite ascensore che scale interne, sono presenti le camere per gli ospiti; complessivamente si tratta di 67 (sessantasette) camere. Al piano seminterrato, accessibile anche dagli autoveicoli attraverso una rampa carrabile laterale e raggiungibile da una piccola traversa del Viale Bicchierai, sono presenti, oltre che una decina di posti auto, alcuni servizi igienici, dei locali tecnici, un locale sauna e due uffici. Si fa presente che a seguito del rilascio dell'immobile da parte del terzo occupante avvenuto in attuazione dell'ordine di liberazione del G.E. del 26.09.2018, sono stati riscontrati rilevanti danneggiamenti all'interno dell'immobile stesso; si invitano pertanto gli interessati a prendere visione dell'integrazione di CTU del 30.09.2019.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione.

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati sul Foglio n. 21, Part. n. 126, Zona Cens. 1, Categoria D2. Si rileva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

**Situazione urbanistica e edilizia:** in base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, la zona in cui è collocato l'immobile è classificata come AA - Aree del centro storico a prevalente destinazione turistica ricettiva - e disciplinata dall'art. 73 delle NTA. Per tali zone il Regolamento Urbanistico prevede:

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 dall'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;
2. 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 : **a.** interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; **b.** interventi previsti al precedente art. 66, commi 2, 3 e 4; **c.** interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della SUL esistente; **d.** interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'art. 70 delle presenti norme; **e.** ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; **f.** interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico - privata;

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

3. in presenza di immobili destinati ad altri usi è sempre ammissibile il mutamento di destinazione verso l'uso alberghiero o a servizi turistici (come parcheggi, servizi anche consortili di lavanderia e cucina ecc., terminals turistici per collegamenti fra centro e terminals - bus periferici, sale di riunione, impianti sportivi e fisioterapici ecc.) ivi compreso per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico oggetto di apposita schedatura. Nel caso di cambiamento di destinazione verso l'uso alberghiero, per aumenti della capacità ricettiva a scapito di altre destinazioni, devono essere garantiti la creazione di servizi per i clienti in ragione del 30% della volumetria che assume la nuova destinazione;
4. è altresì ammissibile il mutamento della destinazione d'uso di immobili non destinati ad attività turistico ricettive verso altre destinazioni (residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e funzioni pubbliche ad uso pubblico);
5. nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di consentire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza.

L'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Le opere di costruzione dell'originario fabbricato sono state eseguite prima del 1° settembre 1967, lo stesso è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

**1)** Pratica edilizia 1981/4773, protocollo n. 11548 del 22 settembre 1981 per ristrutturazione interna e sostituzione della copertura; **2)** Pratica edilizia A48/063, protocollo n. 8018 del 30 aprile 1985; **3)** Pratica edilizia C85/0676, protocollo n. 5550 del 26 marzo 1986 per ampliamento, ristrutturazione e modifiche dei prospetti ad albergo; **4)** Pratica edilizia 1987/7276, protocollo n. 19206 del 28 ottobre 1987 per sostituzione della copertura; **5)** Pratica edilizia 1988/7636, protocollo n. 15586 dell'11 agosto 1988 per ristrutturazione albergo; **6)** Pratica edilizia 1988/7745, protocollo n. 24594 del 21 dicembre 1988 per variante alla C.E. 7630/1989; **7)** Pratica edilizia 1989/7817, protocollo n. 3684 del 21 febbraio 1989 per variante alla C.E. 7636/1988;8)

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

Pratica edilizia 1989/8010, protocollo n. 16052 del 16 agosto 1989 per ampliamento cantinato e modifiche; **9)** Pratica edilizia 1991/8569, protocollo n. 994 del 18 gennaio 1991 per cabina elettrica; **10)** Pratica edilizia 1991/8606, protocollo n. 2695 del 18 febbraio 1991 per variante alla C.E. 8010/1990; **11)** Pratica edilizia 1991/8712, protocollo n. 9629 del 3 giugno 1991 per formazione posti auto con ampliamento cantinato; **12)** Pratica edilizia 1991/8782, protocollo n. 13245 del 27 luglio 1991 per variante alla C.E. 8010/1990; **13)** Pratica edilizia 1993/9421, protocollo n. 8784 dell'8 maggio 1993 per variante alla C.E. 8010/1990; **14)** Pratica edilizia A26/1380b, protocollo n. 3738 del 3 marzo 1994 per opere interne; **15)** Pratica edilizia C94/012, protocollo n. 23611 del 16 dicembre 1994 per varie modifiche ad albergo; **16)** Pratica edilizia Abi/3442, protocollo n. 9234 del 5 aprile 1995 abitabilità archiviata; **17)** Pratica edilizia Dia/0044, protocollo n. 12513 del 16 maggio 1995 per esecuzione rampe; **18)** Pratica edilizia 2004/0637, protocollo n. 30558 del 30 agosto 2004 per installazione tavoli, sedie e fioriere; **19)** Pratica edilizia C03/016, protocollo n. 41067 del 6 dicembre 2004 per costruzione di alcuni tramezzi interni nel cantinato; **20)** Pratica edilizia 2004/0889, protocollo n. 41049 del 6 dicembre 2004 per opere interne di adeguamento alla normativa vigente; **21)** Pratica edilizia 2008/0811A, protocollo n. 38769 del 28 novembre 2008 per autorizzazione paesaggistica per copertura scorrevole stagionale della piscina esistente all'interno del cortile posteriore dell'immobile.

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.

La consistenza dello stato attuale deriva dagli elaborati grafici allegati alle pratiche di condono edilizio n. C94/012, di cui al protocollo 16203 del 16 dicembre 1994, e n. C03/016, di cui al protocollo 41067 del 6 dicembre 2004 che riguardava la sola porzione nord-est del piano interrato. In base a quanto verificato sui luoghi e nella documentazione grafica reperita presso l'archivio storico comunale è emerso un quadro abbastanza articolato della situazione. Infatti, la Concessione Edilizia in sanatoria C94/012, rilasciata solo in data 20 novembre 2009, ha sanato gran parte delle difformità ma ha anche evidenziato alcune significative criticità. Nella suddetta sanatoria si legge testualmente: *“restano escluse dalla presente sanatoria le opere indicate nel provvedimento di diniego emesso con atto n. 10150 del 13 aprile 1996, notificato il 5 maggio 1997 e quelle indicate nel diniego parziale di sanatoria n. 7645 del 1° aprile 1998, notificato il 9 aprile 1998. Sono altresì non ricomprese nella presente sanatoria tutte le opere esterne realizzate nell'area definita come Demanio Stradale come via Curtatone e*



**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

*Montanara nella porzione in tangenza al fronte ovest della piscina per cui pende contenzioso fra le parti. Tutte le rappresentazioni grafiche allegate alla presente sanatoria, dove la proprietà ha rappresentato il limite del lotto ricomprendendo anche la porzione sopra indicata come demanio stradale, devono ritenersi non rappresentare l'effettivo stato giuridico dei luoghi, salvo definitiva sentenza dell'autorità giudiziaria." Fermo restando che, almeno per quanto riguarda le zone sanate e/o concessionate, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra gli allegati grafici vigenti e lo stato dei luoghi, sussistono evidenti difformità sulle quali il Comune si è già formalmente espresso decretandone il diniego.*

**Disponibilità del bene:** attualmente libero.

**Prezzo base: € 991.440,00** (novecentonovantunomilaquattrocentoquaranta/00). Si fa presente che, a seguito dei danneggiamenti di cui alla integrazione di CTU del 30.09.2019, la parte aggiudicataria sarà onerata anche dei costi di bonifica dell'immobile, stimati dal perito in circa € 30.000,00.

**Offerta minima: € 744.000,00** (settecentoquarantatremilacinquecentottanta/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato per eccesso.

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 20.000** (ventimila/00).

**Vendita soggetta a Iva:** Si.

Con PEC del 07.02.2019 l'esecutato è stato invitato, ove ne sussistano i presupposti e lo ritenga opportuno, ad esercitare l'opzione per la sottoposizione ad Iva della cessione ai sensi dell'art. 10 comma 1 nn. 8bis e 8 ter DPR n. 633/1972, nonché l'opzione per il cd. *reverse charge* di cui all'art. 17 DPR citato, allegando modello per esercitare le suddette opzioni e fotocopia di un documento di identità in corso di validità. L'esecutato tuttavia non ha fatto pervenire le dichiarazioni di opzione nel termine indicato e pertanto le stesse devono ritenersi non effettuate.

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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 7 MAGGIO 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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, 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:**

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile; 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, comma 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 minorenni, 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;



**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- 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](http://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 a "Tondini Avv. Gabriele delegato Procedura Esecutiva n. 254/2012 R.G.E. Tribunale di Pistoia pr. agg." al seguente **IBAN : IT**

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

**90H0103013800000003452520**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 254/2012 R.G.E., lotto unico (identificato in perizia quale bene 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 n. 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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 08/05/2024 al 14/05/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

**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 7, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 c.p.c.).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585, comma 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. 254/2012 R.G.E. Tribunale di Pistoia"**; 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 6 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, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 "IS.VE.G. Srl" con sede a Prato in Via Fratelli Giachetti n. 35, tel. 0573.3571532/525, contattabile per le visite tramite il sito web [www.isveg.it](http://www.isveg.it), mail : [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it)** ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Gabriele Tondini a Pistoia in Corso Gramsci n. 6 (tel. e fax 0573/23880; e-mail : [gtondinilaw@virgilio.it](mailto:gtondinilaw@virgilio.it)).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito a Pistoia in Via XXVII Aprile n. 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:



**AVV. GABRIELE TONDINI**

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA  
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329  
Fax 0573/23880 - 0573/27329  
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

la lettura integrale della relazione peritale, delle eventuali integrazioni 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 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](http://www.astegiudiziarie.it);

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci.

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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 11 dicembre 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Tondini