

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

Il sottoscritto **Avv. Diletta Elena Ghelardini**, C.F.: GHLDTT77R61G713B, con studio in Pistoia, via Cavour n. 37, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento esecutivo **n. 3215/2022 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **27 novembre 2025 alle ore 10.00**, presso il proprio studio procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e 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 D.P.R. 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. Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che la partecipazione alle

vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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, nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg. dall'istanza e non oltre 120 gg., sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

IMMOBILE IN VENDITA - LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su di un complesso immobiliare con destinazione turistico-ricettiva, già adibito a struttura alberghiera ed in disuso da circa un decennio, dislocato su di un lotto della superficie catastale di 1.350 mq., composto da un edificio principale ubicato al centro del lotto, tre corpi accessori staccati da quest'ultimo e posti a nord dello stesso, nonché da un'ampia terrazza-parcheggio con sottostante veranda posta a sud del corpo principale, il tutto posto in Comune di Montecatini Terme (PT), frazione Montecatini Alto, ricompreso tra la via Mura Pietro Grocco (già via Roma) che corre lungo l'intero confine ovest del lotto, e la via Leone Livi che delimita la proprietà lungo tutto il confine est. Il fabbricato è costituito da un'antica villa risalente all'ottocento, poi trasformata in albergo. Esso è elevato di quattro piani fuori terra e risulta così composto: al pianterreno (interrato rispetto alla via Leone Livi), da sala reception con vano scale, ascensore e piccolo locale tecnico, sala pranzo, zona bar, cucina e dispensa; al primo piano (seminterrato rispetto alla via Leone Livi) da disimpegno con vano scale ed ascensore, altro piccolo disimpegno, corridoio,

sette camere tutte con bagno, una delle quali con terrazzo sul fronte ovest; al secondo piano (primo piano rispetto alla via Livi) da disimpegno con vano scale, ascensore e ripostiglio, altro piccolo disimpegno, corridoio, sette camere tutte dotate di servizio igienico; al terzo piano (secondo piano rispetto alla via Livi), da disimpegno con vano scale, ascensore, due ripostigli, altro piccolo disimpegno, corridoio, cinque camere, di cui due in doppio vano, tutte dotate di servizio igienico. In aderenza al fronte sud dell'edificio è situata la terrazza-parcheggio su pilotis, il cui piano di calpestio è ubicato pressoché a livello del primo piano del descritto fabbricato, ma con il quale non ha collegamenti diretti. Sotto tale struttura è situata un'ampia veranda già adibita a "sala da pranzo all'aperto", il cui piano di calpestio è distribuito su due differenti livelli collegati tra loro mediante scalette a doppia rampa; all'interno della descritta veranda è stato ricavato un corpo servizi igienici. Sulla corte pertinenziale, posta sul fronte nord del fabbricato principale, sono ubicati quattro corpi accessori, tutti elevati del solo pianterreno: il maggiore, situato al limite ovest della corte, con molta probabilità già adibito a dependance dell'albergo, composto da ingresso-corridoio-disimpegno, tre piccoli locali ed un servizio igienico; il secondo, posto in aderenza al fronte nord dell'edificio principale, composto da un unico locale adibito a centrale termica; il minore, situato nella parte centrale della corte lungo il confine con il muro a retta della sovrastante via Leone Livi, comprendente un piccolo vano uso deposito; l'ultimo, ubicato nell'angolo nord-est della corte, adibito a cabina elettrica e formato da quattro piccoli locali.

Nel complesso immobiliare risultano installati gli impianti idrico, elettrico, di climatizzazione e ascensore. Come già detto, esso è corredato da una corte pertinenziale scoperta disposta su più livelli, che si sviluppa lungo il confine ovest e nella parte nord del lotto, in parte occupata dalle descritte scale esterne, in parte da camminamenti ed in parte a verde con presenza di piante di alto fusto e di vegetazione spontanea ed infestante quest'ultima dovuta allo stato di abbandono in cui versa l'immobile. La superficie coperta (al lordo delle murature) dell'edificio principale, complessiva per i quattro piani, è di circa 780 mq., quella dei corpi accessori è di complessivi 96 mq. circa, quella del corpo servizi nella veranda di circa 25 mq.; la veranda ha una superficie coperta di 205 mq. circa, mentre la sovrastante terrazza a parcheggio ha una superficie di 219 mq. circa. La superficie della corte pertinenziale scoperta è di complessivi 839 mq. circa.

Le due viabilità sopra citate sono ubicate a due diverse quote altimetriche, con la via Livi posta ad una quota media maggiore di circa 12 m. rispetto alla via Mura Pietro Grocco. L'accesso principale alla proprietà è ubicato sulla via Mura Pietro Grocco n. 11 ed è costituito da un ampio cancello pedonale, da cui si raggiunge il fronte ovest dell'edificio principale attraverso un'ampia e gradevole scalinata esterna composta da più rampe simmetriche; il secondo accesso alla proprietà è situato sulla via Leone Livi ed è costituito da una rampa carrabile che scende sino alla terrazza destinata a

parcheeggio dell'albergo dalla quale, tramite scala esterna ubicata lungo il suo margine sud, si scende alla quota della sottostante area pertinenziale posta all'altezza del pianterreno dell'edificio principale. Lungo la via Livi vi sono, inoltre, due accessi di servizio alla proprietà: il primo tramite una piccola porta che immette direttamente all'interno dell'edificio principale sul pianerottolo del vano scale tra primo e secondo piano, il secondo tramite un cancellino situato a nord del corpo principale dal quale, con una scaletta a chiocciola in ferro, si scende nella corte pertinenziale a nord del fabbricato ed ubicata all'altezza del pianterreno dello stesso.

Il compendio oggetto di vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme:
- Foglio 13, particelle graffate 137, 138, 248 e 259, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita catastale Euro 9.243,03.

Situazione urbanistica e catastale: la planimetria catastale dell'immobile risponde allo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi difformità ed errori grafici non incidenti sui dati di classamento e, quindi, sulla rendita catastale dell'unità immobiliare. Da segnalare la non corretta rappresentazione sulla mappa catastale per il mancato inserimento in mappa dell'atto di aggiornamento consistente nel Tipo Mappale depositato il 22/11/1986 ed ivi registrato al n. 3993 di protocollo. A parere del perito incaricato dal Tribunale per sopperire a tale carenza sarà sufficiente depositare presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate apposita istanza al fine di rendere in mappa il citato atto di aggiornamento. Gli immobili in esame ricadono secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale in Sottozona "A1" all'interno della perimetrazione del centro storico di Montecatini Alto, di cui all'art. 74 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il complesso immobiliare è, inoltre, interessato dal comparto n. 115 delle schede di valutazione degli edifici del centro storico di Montecatini Alto (Tavola n. P02C). Lo stesso ricade tra "gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (vincolo paesaggistico ex L.1497/1939), come evidenziato sulla cartografia del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (P.I.T.). Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Edilizia Privata e l'Archivio Storico del Comune di Montecatini Terme dal perito incaricato dal Tribunale è emerso che la costruzione del complesso immobiliare in esame è iniziata antecedentemente al 01/09/1967. Successivamente lo stesso è stato oggetto di numerosi interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento ed ammodernamento, in forza dei seguenti titoli: - Licenza di Costruzione n. 1887 del 06/04/1973 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme per l'esecuzione di modifiche esclusivamente interne all'Albergo Bellosguardo; - Concessione per l'esecuzione di lavori

edili n. 5699 del 20/07/1984 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme per la costruzione di terrazza-parcheggio annesso ad albergo; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 6604 del 13/06/1986 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme quale variante in corso d'opera alla Concessione n. 5699 del 1984; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 7089 del 21/12/1987 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme per la costruzione di scala esterna per l'accesso al parcheggio dell'albergo "Bellosguardo"; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 9121 del 16/06/1993 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme per risanamento igienico con demolizione e costruzione di servizi igienici a fabbricato ad uso alberghiero; - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 10048 del 18/09/1996 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme quale variante in corso d'opera alla Concessione n. 9121 del 1993; - comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47 depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 05/07/1994 al n. 13808 di protoc.gen. (P.E. A26/1458).

Per alcune opere realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio è stata depositata presso il Comune di Montecatini Terme istanza di condono edilizio ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 974 del 07/08/1989. Il Comune di Montecatini Terme ha, inoltre, rilasciato per il complesso suddetto le seguenti agibilità: - Permesso di Abitabilità e Uso n. 2969 del 12/05/1987, relativo alla nuova costruzione della terrazza-parcheggio dell'albergo "Bellosguardo"; - Permesso di Abitabilità e Uso n. 3452 del 02/08/1995, relativo all'edificio modificato adibito ad uso "Albergo Villa Gaia"; - Permesso di Abitabilità e Uso n. 3566 del 25/06/1997, relativo alla porzione di complesso immobiliare denominato albergo "Villa Gaia" oggetto delle C.E. 9121/1993 e della successiva C.E. in Variante n. 10048/1996.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi ed i rilievi metrici svolti durante i sopralluoghi dal CTU, sono emerse le seguenti difformità urbanistico-edilizie: a) chiusura con vetrate e montanti in alluminio dell'angolo sud-ovest della veranda sotto la terrazza-parcheggio già adibita a "sala pranzo all'aperto", oltre l'ultimo pilastro in c.a. della struttura, prima delle scale esterne, in corrispondenza dell'ingresso al corpo servizi igienici; questa difformità deriva dalla condizione presente sulla C.E. n. 10048/1996, quale variante alla C.E. n. 9121/1993, che cita testualmente "che la destinazione "pranzo all'aperto resti invariata e che NON siano realizzati i dispositivi fissi e mobili previsti in quanto costituirebbero incremento volumetrico"; b) modifiche prospettiche, consistenti nella posa in opera di n. 2 canne fumarie in acciaio inox sul fronte nord dell'edificio; c) lievi modifiche interne, consistenti nella tamponatura di una piccola apertura in muro portante al pianterreno tra la dispensa e la sala pranzo; d) modifiche esterne consistenti nella demolizione di un tratto di muretto di recinzione lungo la via Leone Livio, a nord dell'edificio principale, con posa in opera di cancello in ferro zincato e scalette a chiocciola di collegamento con la sottostante corte

pertinenziale. Da segnalare, inoltre, che né sulle tavole grafiche allegate ai citati titoli edilizi precedenti al 1993, né sulle planimetrie catastali precedenti a quella attualmente in atti, sono raffigurate sul fronte est dell'edificio le seguenti aperture esterne: la porta di servizio che immette direttamente sulla via Leone Livi; la finestra lucifera ad arco presente in corrispondenza del vano scale al terzo ed ultimo piano. Il perito incaricato dal Tribunale ritiene, però, che tali discordanze possano rientrare tra gli errori grafici in quanto: le finestre delle due camere, ubicate sempre sul fronte est al piano terzo, sono state anch'esse omesse sulle planimetrie di alcuni elaborati grafici (compresi quelli del condono edilizio), ma correttamente rappresentate sulle relative sezioni; non risultano agli atti fotografie che raffigurano il prospetto nord senza le citate aperture; le foto impiegate per la schedatura dell'edificio, sia quelle allegate al R.U.C. che quelle precedenti, ritraggono il fronte est con finestra e porta.

Da segnalare alcune differenze nelle misure riportate sulle tavole grafiche allegate ai citati titoli edilizi rispetto a quelle rilevate dal CTU durante i sopralluoghi, nonché alcune lievi errori di rappresentazione grafica, il tutto rientrante nelle tolleranze previste dalla vigente normativa. Le difformità di cui ai punti a) e d) non possono essere regolarizzate e dovrà esserne prevista la rimessa in pristino; dovrà essere smontato sia il cancello in ferro che la scaletta a chiocciola e ripristinata il tratto di muratura demolito lungo la via Livi; gli infissi presenti nell'angolo al margine sud-ovest della veranda dovranno essere spostati nella posizione prevista sulla tavola grafica della C.E. n.9121/1993. La difformità di cui al punto b) potrà essere regolarizzata in alternativa: 1) ottenendo una compatibilità paesaggistica proponendone il rivestimento in muratura o la sostituzione con canne fumarie rivestite in rame; 2) prevedendone la dismissione. La difformità di cui al punto c) può essere regolarizzata mediante la redazione e presentazione di una CILA tardiva ai sensi dell'art.136, VI comma della L.R.T. 65/2014, oppure semplicemente ripristinata. Per tali adempimenti è possibile ipotizzare un costo complessivo che può variare, in base alle opzioni scelte, da un minimo di € 8.000,00.- ad un massimo di € 20.000,00. Tali difformità non inficiano, comunque, sulla commerciabilità degli immobili sopra descritti.

Si richiama, comunque, tutto quanto contenuto nella CTU, che deve intendersi come qui ritrascritto.

Prezzo base: Euro 539.000,00 (Euro cinquecentotrentanovemila/00).

Offerta minima: Euro 404.500,00 (Euro quattrocentoquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 26/11/2025, antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere 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 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 fiscale dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, II comma del D.M. n. 32 del 26/02/2015; 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- 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, VII comma 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 sul conto corrente bancario intestato a "AVV DILETTA E. GHELARDINI DELEGATO R.G. 3215.2022 TRIBUNALE PISTOIA" al seguente IBAN IT 92 Y 01030 13800 000003733262; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio divisione n. 3215/2022 R.G.E., 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 Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione**

da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno 27/11/2025 al giorno 02/12/2025, 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 (dieci) minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando, così, la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, VII comma, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con apposito 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, III comma 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 "Avv. Diletta E. Ghelardini Delegato R.G. 3215.2022 Tribunale 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 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, III comma c.p.c. e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, V comma del D. Lgs. 01/09/1993 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, IV comma, del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, VII comma, D.M. 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. S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, via F.lli Giachetti n. 35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII Aprile n. 14 - piano 1° (E-mail: prenota.pt@isveg.it, Tel.: 0573 - 3571525 / 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Diletta Elena Ghelardini, in Pistoia, via Cavour n. 37 (Tel.: 0573 - 24210, 333 - 2129622; Fax: 0573 - 701006).

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito 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:

- 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 a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e BaKeka.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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.

La Professionista Delegata

Avv. Diletta Elena Ghelardini