

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

**ai sensi degli artt. 114-bis e 216 CCII**

Procedura:

**Concordato preventivo omologato R. G. N. 5/2025**

**Decreto di omologa del 1-2/10/2025**

P.E.C. della procedura:

**cpgd1896@procedurepec.com**

Giudice Delegato:

**Dott. Sergio Garofalo**

Commissario giudiziale:

**Dott. Andrea Giotti**

Liquidatore:

**Dott. Franco Michelotti**

Il sottoscritto dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme, via Garibaldi n. 29, tel. 0572 771271/771661, e-mail [franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it](mailto:franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it), in qualità di Liquidatore nel concordato preventivo in epigrafe, omologato e già passato in giudicato,

**AVVISA**

ogni potenziale interessato all'acquisto che il giorno **23 settembre 2026 alle ore 12,00**, presso il proprio studio sito in Montecatini Terme (PT), via Garibaldi n. 29, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili, indicati nel prosieguo, meglio descritti in ogni loro 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.

**1. CONDIZIONI DI VENDITA – ASSENZA DI GARANZIE**

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](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 risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Per ogni ulteriore informazione rispetto a quanto indicato nei lotti in vendita, si rinvia alle perizie del geom. Riccardo Romoli in atti (descrizioni, confini, dati catastali, corrispondenza catastale, proprietà e provenienze, servitù, stato di occupazione, accertamento ipotrascrizionali, accertamenti urbanistici, ecc.).

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

### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di un più ampio complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Pescia (PT), in fregio al lato nord del Duomo cittadino, ricompreso tra la via della Cattedrale, la via del Seminario e la piazza Garzoni, costituito dal palazzo denominato "Cardini" e meglio conosciuto come palazzo "Matteucci", elevato di quattro piani fuori terra rispetto alla via della Cattedrale (terra, primo, secondo e terzo-sottotetto) oltre seminterrato, da un contiguo corpo secondario (ex limonaia) elevato del solo pianterreno oltre a piano seminterrato e sovrastante copertura a terrazza e dell'ampio giardino del palazzo che si estende dal fronte nord dell'edificio fino alla piazza Garzoni.

Il complesso risulta sottoposto a vincolo diretto ai sensi della L.1089/1939 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 18.11.1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 28.12.1967 al n°67 8/303 di reg.part ..

La porzione in esame è ubicata al piano terreno del palazzo “Cardini Matteucci” ed è costituita da un'ampia unità immobiliare ad uso direzionale (già in passato adibita a circolo ricreativo) in cui sono stati iniziati importanti interventi di restauro poi interrotti a mai ultimati; detta unità risulta divisa in due zone dall'ingresso con porticato comune del palazzo segnato dal n.c. 1 di via della Cattedrale. La parte ovest è composta da due vani destinati a ufficio, oltre disimpegno, locale da destinare a bagno ed antibagno, altro disimpegno ove è previsto lo sbarco del costruendo ascensore, e da ampio locale ad uso sgombero-magazzino; la parte est comprende un ingresso, con accesso diretto da via della Cattedrale,3, tre vani destinati a ufficio, quattro ampi locali da destinare ad archivio, altro ampio vano ove è prevista la realizzazione di un bagno, e due locali tecnici, di cui uno sottoscala.

I locali sono in massima parte di passo, privi di adeguati disimpegni.

Il tutto attualmente raggiungibile:

- a) attraverso l'ingresso con porticato a comune segnato dal n. c 1 di via della Cattedrale; che dà accesso ad entrambe le porzioni, est ed ovest, dell'unità descritta;
- b) attraverso l'ingresso e vano scale comune con cancello segnato dal n.c. 13 di via del Seminario, con ingresso dalla prima porta sulla sinistra del pianerottolo di arrivo delle scale pianterreno, porta che immette nel locale uso magazzino;
- c) tramite accesso esclusivo segnato dal n. 3 di via della Cattedrale, che immette direttamente nel vano ingresso della porzione est dell'unità.

L'immobile in esame è stato oggetto di un recente intervento di restauro le cui opere sono state interrotte e mai ultimate; detto intervento prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un impianto ascensore con corsa dal piano seminterrato (raggiungibile esclusivamente attraverso locale al piano seminterrato di pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare) al secondo piano del palazzo, per mettere in comunicazione i vari piani e quindi le varie unità immobiliari. L'unità immobiliare in esame si presenta pertanto allo stato di cantiere, al momento inutilizzabile per la sua destinazione d'uso. La stessa è da considerarsi nel complesso allo stato grezzo e deve essere completata negli

impianti (compreso il più volte richiamato ascensore), negli isolamenti dal suolo (vespai), nelle finiture, negli infissi. Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. Riccardo Romoli.

Le altezze utili dei locali variano da un minimo di ml. 3.30 ca. ad un massimo di ml. 4.00 ca..

Le superfici coperte complessive (al lordo delle murature) sono di mq. 389 ca. per la porzione di cui al mappale 83 sub. 45, di mq. 141 circa per la porzione di cui al mappale 83 sub. 46 e di mq. 74 circa per la porzione di cui mappale 83 sub. 43.

Sono altresì compresi proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C., ed in particolare sul predetto ingresso con vano scale comune, e sulla corte comune con accesso dal n. c. 13 di via del Seminario.

Il palazzo di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, si trova esternamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione; lo stesso è stato oggetto di un recente intervento di restauro alle facciate ed alle coperture negli anni 2021-2022. Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom.

Riccardo Romoli.

#### **Situazione catastale**

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 88, dai mappali: 83 sub.43, categoria C/2 di 7", mq.64, superficie catastale mq.62, rendita catastale € 204,93.-, 83 sub.45, categoria C/4 di 2", mq.315, superficie catastale mq.429, rendita catastale € 406,71.-, 83 sub.46, categoria C/4 di 1", mq. 11 O, superficie catastale - mq.125, rendita catastale € 142,03.-, a seguito della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 09.03.2015 pratica n. PT0012282 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- i mappali 83 sub.43, 83 sub.45 e 83 sub.46, sono derivati dai mappali 83 sub.3, 83 sub.10, 83 sub.41 e 83 sub.42, con la denuncia di variazione suddetta;

- il mappale 83 sub.3, era in precedenza derivato dall'impianto meccano-grafico del Catasto Fabbricati;

- i mappali 83 sub.41 e 43 sub.43, erano in precedenza derivati dalla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 12.01.1981 ed ivi registrata ai numeri 13 e 15 di protocollo, in data 21.07.2014.

Le planimetrie catastali attualmente in atti non rispondono allo stato dei luoghi, per le modifiche apportate dai lavori di restauro parzialmente rea-lizzati. Dovrà pertanto essere predisposta e presentata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente allo stato dei luoghi.

Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo, omnicomprensivo, pari ad € 3.000,00.- circa.

### **Situazione urbanistica**

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all' art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è altresì classificato nella tavola "D.T.03 – Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "1a". come detto il palazzo è inoltre interessato da vincolo di notevole interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/1939, emesso in data 18.11.1967 e trascritto a Pescia il 28.12.1967 al n. 678/303 di reg. part..

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente il 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia e l'Archivio di Stato di Pescia, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie come da perizia del geom. Romoli Riccardo cui si rinvia.

Dal raffronto tra stato dei luoghi e quanto risultante dagli elaborati grafici assentiti con l'ultima pratica edilizia depositata (S.C.I.A. protoc. N. 42037 del 29.11.2021 e relativo Nulla Osta da parte della Competente Soprintendenza), sono emerse alcune difformità legate principalmente alla incompleta esecuzione delle opere di restauro. Per il completamento delle stesse dovrà essere depositata presso il Comune di Pescia una nuova pratica edilizia previo ottenimento di un nuovo Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza.

### **Disponibilità del bene**

I beni qui descritti risultano liberi da vincoli locativi e pertanto nella piena disponibilità della società proprietaria.

**Offerta base, cauzione e rilanci**

In sintesi:

**Prezzo base: € 276.000,00 (Euro duecentosettantaseimila/00).**

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

**Rilancio minimo di gara: € 6.000,00**

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.

**Diritto di prelazione**

Si avvisa che ai sensi dell'art. 59 e ss. del d. lgs n. 42/2004 e succ. mod. l'acquirente entro 30 gg dall'avvenuto trasferimento con atto notarile deve denunciare alla Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato l'acquisizione a titolo di piena proprietà e le altre informazioni previste dalla legge.

Il Ministero ha facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale qui in vendita al medesimo prezzo stabilito nell'atto di vendita.

La prelazione è esercitata nel termine di 60 gg dalla data di ricezione della denuncia sopra indicata.

**LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzioni di un più ampio compendio immobiliare ubicato nella parte est del centro storico di Pescia (PT), nei pressi del Duomo cittadino, costituite da un fondo commerciale già adibito a negozio con accesso dal n. c. 9 della via del Seminario, e da un magazzino posto in aderenza ed in comunicazione con il precedente segnato dal n. c. 11 della citata via, entrambe interamente distribuite sul solo pianterreno.

Il fondo commerciale è composto da due vani principali e da altro ambiente, suddiviso in due vani locali, già adibiti a retro-negozio e piccolo servizio igienico, con due finestre lucifere che affacciano sulla piazza Garzoni. I primi due vani costituiscono un corpo di fabbrica terra-tetto elevato del solo pianterreno, mentre il secondo ambiente, comprendente il retro negozio, fa parte di un più ampio edificio a carattere condominiale elevato di quattro piani fuori terra, posto in angolo tra la citata via e la piazza Garzoni. Da precisare inoltre che il locale principale è attualmente dotato di uno sporto che immette in una corte privata (estrema porzione ovest del mappale 83, di pertinenza di altre unità

immobiliari facenti parte del confinante palazzo Cardini-Matteucci), apertura che dovrà essere necessariamente tamponata.

L'unità ad uso magazzino è composta da due locali contigui, ed altri due piccoli vani con medesima destinazione.

Le due descritte unità immobiliari, tra loro comunicanti tramite porta interna, risultano da tempo in disuso e sono state recentemente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria in forza di due pratiche edilizie degli anni 2021/2022, come meglio precisato al paragrafo "Accertamenti urbanistici" della perizia del geom. Romoli, con opere interrotte e quindi mai concluse.

Il fondo commerciale è - come detto - per la maggior porzione costituito da un manufatto elevato del solo pianterreno; la residua porzione, costituente i due vani già adibiti a retro-negozio, costituisce porzione del pianterreno del più ampio edificio condominiale di vecchia costruzione sopra citato.

Il magazzino è costituito da un manufatto terra-tetto ubicato in aderenza quello precedentemente descritto, il tutto come meglio descritto dalla perizia del geom. Romoli in atti.

Le altezze utili del magazzino variano da ml. 2.60 ca. a ml. 3.15 ca..

Le superfici coperte (al lordo delle murature) dei locali principali del fondo commerciale sono di comprensivi mq. 146 ca., quella del retro-negozio di mq. 84 circa quella del fondo us magazzino di mq. 56 circa.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 del C.C. (per la porzione del più ampio edificio a carattere condominiale, costituito dal mappale 79).

#### **Situazione catastale**

Il compendio in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pescia - Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

(per l'unità commerciale) nel foglio di mappa 88, dai mappali graffiati 79 sub.16 e 249, categoria C/1 di 12<sup>a</sup>, mq. 170, superficie catastale mq. 197, rendita catastale € 3.713,84, a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 05.10.1985 ed ivi registrata al n°95/C di protocollo, in atti dal 21.04.2005, e successiva variazione d'Ufficio per rettifica classamento incoerente del 21.06.2019 pratica n. PT0026143 in atti da pari data;

(per il magazzino) nel foglio di mappa 88, dal mappale 254, categoria C/2 di 10<sup>^</sup>, mq. 50, superficie catastale mq. 56, rendita catastale € 258,23, a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 05.10.1985 ed ivi registrata al n°97/C di protocollo, in atti dal 14.08.2003.

### **Situazione urbanistica**

I beni sopra descritti ricadono secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Gli stessi sono inoltre classificati nella tavola "D.T.03 - Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "1a". In proposito è da segnalare che, nonostante sulla schedatura del citato P.O.C. sia indicata la presenza di un vincolo sui beni in esame, tale vincolo non interessa l'edificato in esame, ma è di pertinenza del confinante palazzo "Cardini Matteucci".

La loro costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia e l'Archivio di Stato di Pescia, sono state riscontrate le pratiche edilizie come da perizia geom. Romoli.

Dal raffronto tra i rilievi svolti in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, sono emerse alcune difformità principalmente dettate dalla mancata ultimazione delle opere di straordinaria manutenzione di cui alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Pescia negli anni 2021 e 2022. Per quanto riguarda in particolare la copertura del magazzino, essa dovrà essere ultimata con la fornitura e posa in opera del manto previsto e nella linea vita; per tali opere sarà necessario depositare presso il Comune una nuova pratica edilizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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**

I beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli locativi e sono pertanto nel possesso e nella

disponibilità della proprietà.

**Offerta base, cauzione e rilanci**

In sintesi:

**Prezzo base: € 50.400,00,00 (Euro cinquantamilaquattrocento),**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

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

**LOTTO 3**

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di un più ampio complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Pescia (PT), in fregio al fronte nord del Duomo cittadino, ricompreso tra la via della Cattedrale, la via del Seminario e la piazza Garzoni, costituito dal palazzo denominato "Cardini" e meglio conosciuto come palazzo "Matteucci" elevato di quattro piani fuori terra rispetto alla via della Cattedrale (terra, primo, secondo e terzo-sottotetto) oltre seminterrato, da un contiguo corpo secondario (ex limonaia) elevato del solo pianterreno oltre a piano seminterrato e sovrastante copertura a terrazza e dall'ampio giardino del palazzo che si estende dal fronte nord dell'edificio fino alla piazza Garzoni. Il complesso risulta sottoposto a vincolo diretto ai sensi della L.1089/1939 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 18.11.1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 28.12.1967 al n°678/303 di reg.part ..

La porzione in esame è costituita da alcuni vani ad uso soffitta ubicati al terzo piano (sottotetto) del palazzo "Cardini-Matteucci", nella sua parte centrale, e precisamente da un ampio vano e da tre piccoli ripostigli disposti su vari livelli, tra loro collegati mediante scalette interne. Nel vano principale, nei pressi della sua mezzeria, sono presenti alcune longherine strutturali in acciaio ad altezza pavimento, che creano ostacolo alla fruibilità del locale. Da segnalare inoltre che la porzione di immobile in esame risulta allo stato attuale priva di accesso e quindi non raggiungibile. Il suo interesse commerciale è pertanto limitato alle proprietà confinanti ubicate al medesimo piano ed a quella sottostante, ossia ai titolari di quelle unità immobiliari con le quali può essere messa in collegamento diretto e delle quali può costituire pertinenza, non essendo di fatto e non potendo essere in futuro unità immobiliare autonoma. Come da perizia del geom. Riccardo Romoli.

Le altezze utili interne della soffitta variano da un massimo di ml. 2,90 ad un minimo di ml. 1,00.

La superficie coperta (al lordo delle murature) della porzione di immobile in esame è di mq. 89 circa.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C., ed in particolare sulla corte comune con accesso dal n. c. 13 di via del Seminario.

#### **Situazione catastale**

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 88, dal mappale 83 sub.52, categoria C/2 di 5<sup>^</sup>, mq. 80, superficie catastale mq.83, rendita catastale € 185,92.-, a seguito della - denuncia di variazione depositata presso l'Ufficio - Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 11.10.2021 pratica n.PT0029990 in atti dal 12.10.2021.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 83 sub.52, è derivato dal precedente identificativo mappale 83 sub.51, a seguito della predetta denuncia di variazione;

- il mappale 83 sub.51 è a sua volta derivato dai mappali graffati 83 sub.12 e 81 sub.1, a seguito della denuncia di variazione per modifica identificativo dell'Ufficio Prov. le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 06.10.2020 pratica n.PT0027576;

- i mappali graffati 83 sub.12 e 81 sub.1 erano a loro volta derivati dalla denuncia di variazione per frazionamento e fusione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 19.11.1979 pratica n.PT0011722 in atti dal 01.02.2011.

La planimetria catastale attualmente in atti, non risponde fedelmente allo, stato dei luoghi, in quanto riporta alcuni divisori non presenti in loco. Tale, difformità non comporta comunque modifiche tali da incidere sui attuali dati di consistenza e classamento.

#### **Situazione urbanistica**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è altresì classificato nella tavola "D.T.03 - Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con

classe "1a". Come detto il palazzo è inoltre interessato da vincolo di notevole interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/1939, emesso in data 18.11.1967 e trascritto a Pescia il 28.12.1967 al n. 678/303 di reg. part.

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia e l'Archivio di Stato di Pescia come meglio precisato nella perizia del Geom. Riccardo Romoli.

### **Disponibilità del bene**

Il bene oggetto di stima non sono soggetti a vincoli locativi e sono pertanto nel possesso e nella disponibilità della proprietà.

### **Offerta base, cauzione e rilanci**

In sintesi:

**Prezzo base: € 10.000,00 (Euro diecimila/00),**

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

**Rilancio minimo di gara: € 200,00**

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.

### **Diritto di prelazione**

Si avvisa che ai sensi dell'art. 59 e ss. del d. lgs n. 42/2004 e succ. mod. l'acquirente entro 30 gg dall'avvenuto trasferimento con atto notarile deve denunciare alla Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato l'acquisizione a titolo di piena proprietà e le altre informazioni previste dalla legge.

Il Ministero ha facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale qui in vendita al medesimo prezzo stabilito nell'atto di vendita.

La prelazione è esercitata nel termine di 60 gg dalla data di ricezione della denuncia sopra indicata.

## **LOTTO 4**

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di un più ampio complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Pescia (PT), in fregio al fronte nord del Duomo cittadino, ricompreso tra la via della Cattedrale, la via del Seminario e la piazza Garzoni, costituito dal palazzo denominato "Cardini" e meglio conosciuto come palazzo "Matteucci", elevato di quattro piani fuori

terra rispetto alla via della Cattedrale (terra, primo, secondo e terzo-sottotetto) oltre seminterrato, da un contiguo corpo secondario (ex limonaia) elevato del solo pianterreno oltre a piano seminterrato e sovrastante copertura a terrazza e dall'ampio giardino del palazzo che si estende dal fronte nord dell'edificio fino alla piazza Garzoni. Il complesso risulta sottoposto a vincolo diretto ai sensi della L.1089/1939 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 18.11.1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data n° 678/303 di reg.part..

La porzione in esame è costituita da un'unità immobiliare ad uso direzionale disposta sui piani seminterrato, terreno e primo, così composta: al piano seminterrato da ampio ingresso, due locali tecnici, vano ascensore e scala interna di collegamento con il pianterreno; al piano terra da ampio locale ad uso ufficio corredato da servizio igienico, oltre che da piccolo vano con struttura precaria già alloggio caldaia; al primo piano da ingresso-corridoio-disimpegno, cinque vani uso ufficio, piccolo servizio igienico, altro grande corridoio-disimpegno con vano ascensore, locale tecnico ed ampia terrazza esclusiva con affaccio sull'ampio giardino posto sul fronte nord del palazzo, giardino di pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare di altrui proprietà.

La descritta unità immobiliare è raggiungibile:

- attraverso l'ingresso e vano scale comune con accesso dalla corte, anch'essa a comune, il cui cancello è segnato dal n. c. 13 di via del Seminario; il predetto vano scale dà accesso all'unità in esame a tutti e tre i piani;
- direttamente dalla predetta corte comune al locale del piano seminterrato, attraverso due sporti, di cui uno carrabile.

L'immobile in esame è stato oggetto di un recente intervento di restauro le cui opere sono state interrotte e mai ultimate; detto intervento prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un impianto ascensore con corsa dal piano seminterrato (con accesso solo dal locale di pertinenza della presente unità) al secondo piano del palazzo, per mettere in comunicazione i vari piani; il predetto impianto di sollevamento è stato realizzato solo parzialmente, con esecuzione della fossa in c.a. al piano seminterrato e di parte del telaio autoportante in acciaio. L'unità immobiliare si presenta pertanto allo stato di cantiere, al momento inutilizzabile per la sua destinazione d'uso. La stessa deve essere completata negli impianti (compreso il più volte richiamato ascensore), nelle finiture, negli infissi interni ed in parte di quelli esterni.

L'unità immobiliare in esame, si presenta poco più che allo stato grezzo al piano seminterrato, con pavimentazione e massetti da realizzare, impianti solo parzialmente realizzati.

Come tutto meglio specificato dalla perizia del geom. Riccardo Romoli.

Le altezze utili del piano seminterrato è di ml. 3.90 ca., quella del pianterreno di ml. 2.95 ca.; le altezze utili del primo piano variano da ml. 3.60 ca. a ml. 5.00 ca..

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di mq. 113 ca. al piano seminterrato, di mq. 133 circa del pianterreno, di mq. 292 ca. al primo piano, mentre la terrazza ha una superficie di mq. 75 circa.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C., ed in particolare sul predetto ingresso con vano scale comune, e sulla corte comune con accesso dal n.c. 13 del Seminario.

#### **Situazione catastale**

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 88, dai mappali 83 sub.55, categoria A/10 di 3<sup>^</sup>, vani 15, superficie catastale mq.583, rendita catastale e 3.989,63.-, a seguito - della denuncia di variazione per divisione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data' 30.05.2023 pratica n.PT0023429 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 83 sub.55, è derivato dai mappale 83 sub.54 con la citata denuncia di variazione;
- il mappale 83 sub.54, era derivato - dalla fusione dei mappali 83 sub.2 e 83 sub. 38, con denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 02.05.2023 pratica n.PT0018695 in atti - dal 03.05.2023;
- il -mappale 83 sub.2 era derivato dalla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 16.01.1986 ed ivi registrata al n.26/C di protocollo, in atti dal 31.07.2001;
- il mappale 83 sub.38 era derivato dalla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 23.11.1990 ed ivi registrata al n. 642 76/C di protocollo.

La planimetria catastale attualmente in atti, riporta un errore circa la titolarità della corte, non esclusiva come riportato sull'elaborato ma a comune con altre unità immobiliari. Dovrà pertanto

essere predisposta e presentata presso l'Ufficio Prov. le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente allo stato dei luoghi. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo, onnicomprensivo, pari ad € 1. 000,00 circa.

#### **Situazione urbanistica**

L'edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in “Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico” di cui all’art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Gli stessi sono inoltre classificati nella tavola “D.T.03 – Classe di valore e categorie d’intervento sul patrimonio edilizio storicizzato” del citato P.O.C., con classe “1a”. Come detto il palazzo è inoltre interessato da vincolo di notevole interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/1939, emesso in data 18.11.1967 e trascritto a Pescia il 28.12.1967 al n. 678/303 di reg. part..

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l’Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia e l’Archivio di Stato di Pescia come meglio descritto nella perizia del Geom. Riccardo Romoli.

Dal raffronto tra stato dei luoghi e quanto risultante dagli elaborati grafici assentiti con l’ultima pratica edilizia depositata (S.C.I.A. protoc. N. 42037 del 29.11.2021 e relativo Nulla Osta da parte della Competente Soprintendenza), sono emerse alcune difformità legate principalmente alla incompleta esecuzione delle opere di restauro. Per il completamento delle stesse dovrà essere depositata presso il Comune di Pescia una nuova pratica edilizia previo ottenimento di un nuovo Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza.

#### **Disponibilità del bene**

Il bene oggetto di stima risulta libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della società proprietaria.

#### **Offerta base, cauzione e rilanci**

In sintesi:

**Prezzo base: € 374.000,00 (Euro trecentosettantaquattromila/00),**

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

**Rilancio minimo di gara: € 7.500,00**

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

### **Diritto di prelazione**

Si avvisa che ai sensi dell'art. 59 e ss. del d. lgs n. 42/2004 e succ. mod. l'acquirente entro 30 gg dall'avvenuto trasferimento con atto notarile deve denunciare alla Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato l'acquisizione a titolo di piena proprietà e le altre informazioni previste dalla legge.

Il Ministero ha facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale qui in vendita al medesimo prezzo stabilito nell'atto di vendita.

La prelazione è esercitata nel termine di 60 gg dalla data di ricezione della denuncia sopra indicata.

## **ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 5**

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di un più ampio complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Pescia (PT), in fregio al fronte nord del Duomo cittadino, ricompreso tra la via della Cattedrale, la via del Seminario e la piazza Garzoni, costituito dal palazzo denominato "Cardini" e meglio conosciuto come palazzo "Matteucci" elevato di quattro piani fuori terra rispetto alla via della Cattedrale (terra, primo, secondo e terzo-sottotetto) oltre seminterrato, da un contiguo corpo secondario (ex limonaia) elevato del solo pianterreno oltre a piano seminterrato e sovrastante copertura a terrazza e dall'ampio giardino del palazzo che si estende dal fronte nord dell'edificio fino alla piazza Garzoni. Il complesso risulta sottoposto a vincolo diretto ai sensi della L.1089/1939 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 18.11.1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data n° 678/303 di reg.part .

La porzione in esame è costituita da un'unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al piano seminterrato del corpo secondario (ex limonaia), posta in aderenza quest'ultimo al fronte nord del palazzo "Cardini-Matteucci"; la stessa è raggiungibile dall'ingresso con vano scale comuni posto al piano seminterrato del citato palazzo a cui si giunge attraverso la corte, anch'essa a comune, accessibile dal cancello segnato dal n. c. 13 di via del Seminario.

Il fondo in esame è composto da ingresso, da un primo locale in parte interessato da un soppalco, da un secondo ampio vano e da un piccolo servizio igienico.

L'unità in esame gode di discrete finiture e dotazioni impiantistiche, anomale per la sua destinazione d'uso. Questo è giustificato dal fatto che fino a qualche anno fa la stessa era utilizzata come ufficio ed è pertanto dotata di impianto elettrico, idrico e termico del tipo a termosifone con elementi radianti in ghisa già alimentati da caldaia murale a gas metano (caldaia non presente); al momento del sopralluogo l'unità era priva di utenze attive e quindi non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti presenti.

Si precisa che, l'unità immobiliare ha destinazione magazzino-deposito-sgombero, in quanto non possiede i requisiti igienico-sanitari per poter ottenere il cambio di destinazione in direzionale.

Le altezze utili interne dei locali variano da ml. 2.55 a. (sotto il soppalco) a ml. 4.45 circa; il soppalco ha un'altezza utile massima di ml. 1.95 circa. La superficie coperta (al lordo delle murature) dell'unità è di complessivi mq. 123 ca., quella del soppalco di mq. 21 circa.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C., ed in particolare sul predetto ingresso con vano scale comune, e sulla corte comune con accesso dal n.c. 13 del Seminario.

Il tutto meglio descritto nella perizia del geom Romoli Riccardo.

Il magazzino si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, più che consono alla destinazione d'uso per cui è destinato. Da segnalare la presenza di una scaletta interna accessibile da/l'ultimo locale, in corrispondenza del terrapieno, che costituiva collegamento con il piano terra.

L'accesso a detta scala dovrà essere tamponato.

#### **Situazione catastale**

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 88, dal mappale 81 sub.8, categoria C/2 di 7<sup>^</sup>, mq.121, superficie catastale mq.159, rendita catastale € 387,45.-, a seguito della denuncia di variazione per ampliamento depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 03.11.2020 pratica n.PT0031761 in atti dal 04.11.2020.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che il mappale 81 sub.8 è derivato dal precedente identificativo mappale 81 sub 6, a seguito della citata denuncia di variazione; il mappale 81 sub.6 era

a sua volta derivato dalla denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 19.11.1979 ed ivi registrata al n.392 di protocollo in atti dal 21.07.2014. La planimetria catastale attualmente in atti, risponde fedelmente allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la predetta scala che dovrà comunque essere tamponata.

#### **Situazione urbanistica**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è altresì classificato nella tavola "D.T.03 - Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "1a". Come detto il palazzo è inoltre interessato da vincolo di notevole interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/1939, emesso in data 18.11.1967 e trascritto a Pescia il 28.12.1967 al n. 678/303 di reg. part.

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia e l'Archivio di Stato di Pescia sono state riscontrate numerose pratiche edilizie, come meglio descritto nella perizia del Geom. Riccardo Romoli.

#### **Disponibilità del bene**

Il bene oggetto di stima risulta libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della società proprietaria.

#### **Offerta base, cauzione e rilanci**

In sintesi:

**Prezzo base: € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00),**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

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

#### **Diritto di prelazione**

Si avvisa che ai sensi dell'art. 59 e ss. del d. lgs n. 42/2004 e succ. mod. l'acquirente entro 30 gg dall'avvenuto trasferimento con atto notarile deve denunciare alla Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato l'acquisizione a titolo di piena proprietà e le altre informazioni previste dalla legge.

Il Ministero ha facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale qui in vendita al medesimo prezzo stabilito nell'atto di vendita.

La prelazione è esercitata nel termine di 60 gg dalla data di ricezione della denuncia sopra indicata

### LOTTO 6

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di un più ampio complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Pescia (PT), in fregio al fronte nord del Duomo cittadino, ricompreso tra la via della 1 Cattedrale, la via del Seminario e la piazza Garzoni, costituito dal palazzo denominato "Cardini" e meglio conosciuto come palazzo "Matteucci" elevato di quattro piani fuori terra rispetto alla via della Cattedrale (terra, primo, secondo e terzo-sottotetto) oltre seminterrato, da un contiguo corpo secondario (ex limonaia) elevato del solo pianterreno oltre a piano seminterrato e sovrastante copertura a terrazza e dall'ampio giardino del palazzo che si estende dal fronte nord dell'edificio fino alla piazza Garzoni. Il complesso risulta sottoposto a vincolo diretto ai sensi della L.1089/1939 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 18.11.1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data 28.12.1967 al n°678/303 di reg.part ..

La porzione in esame è costituita da un'unità immobiliare con destinazione magazzino trasformata abusivamente in abitazione, ubicata al pianterreno del corpo secondario (ex limonaia), posto in aderenza al fronte nord del palazzo "Cardini-Matteucci"; la stessa è dotata di accesso esclusivo della piazza Garzoni, privo di numero civico.

Essa è composta da un ampio locale adibito a ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, tre ripostigli, camera, bagno, oltre a piccola loggia con affaccio sulla piazza Garzoni in corrispondenza dell'ingresso, in cui è stato ricavato un piccolo locale tecnico per l'alloggio della caldaia. Alla citata loggia si giunge dalla piazza Garzoni attraverso alcuni scalini in muratura e pietra. La zona cottura e i due ripostigli centrali, sono stati ricavati all'interno della zona giorno mediante la realizzazione di pareti divisorie con altezza di ml 2.50 circa, che non giungono quindi fino al soffitto del locale.

Sono installati gli impianti: elettrico, idrico e termico del tipo a termosifone con elementi radianti in ghisa alimentati da caldaia murale a gas metano; al momento del sopralluogo l'unità era priva di utenze attive e quindi non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti presenti.

La sua destinazione d'uso è pertanto tuttora a magazzino, con possibilità di trasformazione in civile abitazione.

Le altezze utili massime interne dei locali sono di ml. 3.40 ca..

La superficie coperta (al lordo delle murature) dell'unità è di complessivi mq. 111 ca., quella della loggia è di mq. 12 circa.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del C.C..

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto versa in sufficienti condizioni di manutenzioni e conservazione.

Il tutto come meglio specificato nella perizia del geom. Riccardo Romoli.

#### **Situazione catastale**

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 88, dal mappale 81 sub.5, categoria C/2 di 6<sup>^</sup>, mq. 96, superficie catastale mq.120, rendita catastale € 262,77.-, a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'Ufficio - Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 21.10.2024 n.PT0113350 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che il mappale 81 sub. 5 è derivato dal precedente identificativo mappale 81 sub.4, a seguito della citata denuncia di variazione; depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 19.07.2004 pratica n. PT0077606 in atti da pari data.

Il mappale 81 sub. 4 era a sua volta derivato dal mappali 81 sub 3 a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 12.01.1981 ed ivi registrata al n.18.1/1981 di protocollo in atti dal, 19.07.2004.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde a quanto rilevato in loco. Dovrà pertanto essere depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia Territorio dell'Agenzia delle Entrate una denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato

dei luoghi. Per tale incombente è plausibile ipotizzare una spesa complessiva, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad €1 1.000,00.-.

### **Situazione urbanistica**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è altresì classificato nella tavola "D.T.03 - Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "1a". Come detto il palazzo è inoltre interessato da vincolo di notevole interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/1939, emesso in data 18.11.1967 e trascritto a Pescia il 28.12.1967 al n. 678/303 di reg. part.

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia e l'Archivio di Stato di Pescia sono state riscontrate numerose pratiche edilizio come meglio specificato nella perizia del Geom. Riccardo Romoli.

Essendo presenti diverse difformità da regolarizzare, dovrà pertanto essere depositata idonea pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di Pescia, previo rilascio del necessario Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza. Alcune delle opere realizzate non potranno probabilmente essere sanate, come la tamponatura della finestra semicircolare (essendo un palazzo storico, vincolato ai sensi della L. 1089/1939 s.m.i.) e la realizzazione del foro nel solaio per il collegamento con il piano seminterrato; pertanto per le stesse dovrà essere prevista la rimessa in pristino.

Per tali incombenti è plausibile ipotizzare una spesa complessiva indicativa, comprensiva di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere per la rimessa in ripristino degli abusi non sanabili, pari a circa € 30.000,00.

### **Disponibilità del bene**

Il bene oggetto di stima non sono soggetti a vincoli locativi e sono pertanto nel possesso e nella disponibilità della proprietà.

### **Offerta base, cauzione e rilanci**

In sintesi:

**Prezzo base: € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00),**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

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

### **Diritto di prelazione**

Si avvisa che ai sensi dell'art. 59 e ss. del d. lgs n. 42/2004 e succ. mod. l'acquirente entro 30 gg dall'avvenuto trasferimento con atto notarile deve denunciare alla Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato l'acquisizione a titolo di piena proprietà e le altre informazioni previste dalla legge.

Il Ministero ha facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale qui in vendita al medesimo prezzo stabilito nell'atto di vendita.

La prelazione è esercitata nel termine di 60 gg dalla data di ricezione della denuncia sopra indicata

### **3. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E MODALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

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 presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 22 settembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 (Tribunale di Pistoia);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (2025 n. 5);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (liquidatore dott. Franco Michelotti);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base; il concordato omologato non prevede l'applicabilità del regime della cd. "offerta minima";
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *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](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*.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all’offerta.

L’indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l’indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell’offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal liquidatore per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

**L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per**

**cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura R. G. 05/2025 al seguente IBAN IT33 I062 2070 4600 0000 0102 231, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Liquidazione N. 5/2025 R.G., lotto n. \_\_\_\_\_, 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 nel 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, accedendo all’area “Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento” sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta ma l’avvio delle procedure di recupero coattivo.

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.

#### **4. L’UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA E L’EVENTUALE GARA TELEMATICA.**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il rilancio minimo è fissato in euro 6.000,00 per il lotto 1, in euro 1.500,00 per il lotto 2, in euro 200,00 per il lotto 3, in euro 7.500,00 per il lotto 4, in euro 1.500,00 per il lotto 5 e in euro 1.500,00 per il lotto 6.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 23/9/2026 al 29/09/2026, con termine alle ore 12:00.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

## **5. L'AGGIUDICAZIONE**

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il liquidatore 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 soggetta alle disposizioni previste dagli artt. 114-bis e 216 CCII, di cui gli interessati sono tenuti a prendere visione.

Non si applica il comma 7, secondo periodo, dell'art. 216 CCII relativo alla disciplina dell'offerta minima, in quanto il concordato omologato deroga a tale normativa.

Si fa, infine, presente che in base all'art. 217, co. 1, CCII, il giudice può sospendere la vendita ove ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero ove ritenuto il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Ciò può avvenire solo su istanza presentata direttamente al giudice da soggetti a ciò legittimati, entro 10 giorni dal deposito nel fascicolo informatico a cura del liquidatore della nota informativa relativa alla vendita, effettuato ai sensi del comma 9 dell'art. 216 CCII.

## **6. PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE.**

In caso di aggiudicazione, **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 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli etc.) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale, compensi di eventuali tecnici, spese notarili, etc...), escluse quelle occorrenti per la cancellazione dei gravami, che saranno a carico della procedura.

Il trasferimento della proprietà immobiliare del bene avverrà tramite atto pubblico, redatto davanti ad un notaio, scelto congiuntamente dalla procedura e dall'aggiudicatario, con spese notarili a carico di quest'ultimo. Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente al saldo prezzo.

La cancellazione dei gravami iscritti sull'unità immobiliare ceduta verrà effettuata ai sensi codice della crisi, previa ordinanza del Giudice Delegato, successivamente alla vendita, e una volta riscosso il prezzo, a spese e cura della procedura.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).**

**Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore 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).

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare i lotti in vendita, contattando il Liquidatore, dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme (PT), Via Garibaldi n. 29 (Email [franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it](mailto:franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it) Tel.: 0572/771271).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 nella sentenza di omologa:

- almeno 90 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte, 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; Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, quindi per il lotto 1 e per il lotto 4, 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 05 /06/2026

Il Liquidatore giudiziale

Dott. Franco Michelotti



