

TRIBUNALE DI PISTOIA
ESECUZIONI IMMOBILIARIAVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO EX ARTT. 490, 570 e 591 C.P.C.
VII ESPERIMENTO DI VENDITA

ATTENZIONE:

-la vendita potrà essere assoggettata al pagamento della imposta sul valore aggiunto - IVA, nel caso in cui la società esecutata eserciti il relativo diritto di opzione dopo l'aggiudicazione

-immobile posto in vendita nello stato in cui si trova; la procedura non darà corso alla liberazione dell'immobile dai beni presenti né alla sanificazione e non sosterrà le relative spese stimate come indicato in narrativa del presente avviso.

Il sottoscritto **Avv. Marco Farneti**, con studio in Pistoia, Via Cino n.31, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia nel procedimento esecutivo immobiliare nr. 235/2019 R. Es.

AVVISA

che il giorno **4 FEBBRAIO 2026 alle ore 17.00** presso il proprio studio in Pistoia via Cino n. 31 è fissata la vendita senza incanto 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. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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.

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

* * *

L'immobile è posto in vendita nello stato in cui esso si trova.

La procedura non darà corso alla liberazione dell'immobile dai beni presenti né alla sanificazione e non sosterrà le relative spese stimate dal custode in euro 225.700,00 comprensivi di IVA (ovvero € 185.000,00 oltre iva): come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento 31.7.2025, disponendo nuova vendita.

In particolare, il Giudice dell'Esecuzione, in data 31.7.2025 ha così disposto:

" A modifica dell'ordinanza di delega della vendita, fermo il resto, dispone che l'immobile sia posto in vendita nello stato in cui esso si trova, con la previsione che la procedura non darà corso alla liberazione dell'immobile dai beni presenti né alla sanificazione e non sosterrà le relative spese (il cui importo, come stimato dal custode, sarà riportato nell'avviso di vendita).

Sospende la vendita fissata per l'11.9.2025 e dispone che il professionista delegato pubblichi nuovo avviso di vendita, al medesimo prezzo base della vendita fissata per l'11.9.2025, e con la previsione che la procedura non darà corso alla liberazione dell'immobile dai beni presenti e non sosterrà le relative spese anche di sanificazione (il cui importo, come stimato dal custode, sarà riportato nell'avviso di vendita)."

Si richiama, ancora una volta, l'attenzione degli interessati a quanto sopra indicato in carattere grassetto, poiché è l'attuale regime di vendita del presente avviso.

Il predetto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 31.7.2025 ha quindi modificato, come sopra, l'ordinanza di delega della vendita, che in precedenza tra l'altro prevedeva, tramite rinvio allo schema reperibile sul sito del Tribunale di Pistoia, salvo il resto: (inizio delle disposizioni di vendita nella versione precedente, cioè anteriore alla modifica suddetta) " 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 giorni, 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 alla approvazione del progetto di distribuzione." (fine delle disposizioni di vendita nella versione precedente, cioè anteriore alla modifica suddetta: modificate dal Giudice il 31.7.2025 come sopra indicato in grassetto).

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, E DELLA RELATIVA
“BASE DI OFFERTA”.**

LOTTO UNICO

Descrizione: diritti di piena proprietà di complesso alberghiero denominato "AUGUSTUS" sito in centro di Montecatini Terme (PT) in Viale Alessandro Manzoni n. 21 composto da n. 54 camere. L'immobile è servito da parcheggi siti nella vicinanze presso zona "Tettuccio" oltre ad ambulatori medici, farmacie e mezzi di locomozione quali autobus e treni. Il fabbricato "HOTEL AUGUSTUS" ha accesso principale direttamente dal Viale Alessandro Manzoni n. 21, mentre nei locali tecnici situati nel piano sottostada si accede direttamente sia dal resede esclusivo sia da aperture direttamente prospicienti lo stradello pedonale che permette il collegamento tra la Via Felice Cavallotti e la Via Giuseppe Verdi.

Confini: A Nord - Stradello vicinale che collega la Via Felice Cavallotti al Viale Giuseppe Verdi; A Est - Proprietà Sig.re Rxxxx Cxxxx e Pxxxx Sxxxxx (F.21 Mappale 58); A Sud - Viale Alessandro Manzoni; A Ovest - Proprietà Pxxxx Lxxxxxxx (F.21 Mappale 52).

Dati Catastali: l'immobile è oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT) in foglio di mappa 21 dalla particella 53 zona censuaria 1, categoria D/2, rendita catastale € 28.239,86 =.

Corrispondenza e regolarità catastale: Le difformità riscontrate confrontando lo stato dei luoghi rilevati rispetto alla planimetria depositata presso l'ufficio del Territorio di Pistoia sono le seguenti.

Al piano seminterrato: diversa disposizione della tramezzatura all'interno del locale cabina Enel; diversa rappresentazione di muratura interna nel locale adibito a centrale termica; diverso posizionamento della porta interna che collega la cucina al vano adibito alle lavorazioni carni; mancata realizzazione di apertura di collegamento tra il vano adibito a lavorazioni carni e vano frigoriferi e tra il vano disimpegno e il vano spogliatoio; diversa profilatura del lato che guarda lo stradello interno in quanto leggermente curvilineo anziché dritto; diversa rappresentazione del muro di confine tra il vano adibito a guardaroba e la centrale termica; mancata rappresentazione di lame di muro di sostegno nel vano adibito a disimpegno.

Al piano terra: diversa profilatura del lato che guarda lo stradello interno in quanto leggermente curvilineo anziché dritto.

Al piano primo: camera n. 107: diversa distribuzione di spazi interni con la formazione di nuova tramezzatura per ampliamento del vano adibito a bagno e demolizione di tramezzatura per ampliare la camera; camera n. 108: demolizione di tramezzatura per unire due camere oltre alla realizzazione di nuova tramezzature per creazione di antibagno e chiusura di n° 2 porte di cui una di accesso al corridoio e l'altra sul muro esterno sul lato ovest del fabbricato; camera n. 106 e n. 116: mancata rappresentazione di porta di accesso alla camera rispetto al corridoio; camere n. 101,103,104: realizzazione di contromuri nei bagni, realizzazione di soppalco all'interno del vano scale sul lato ovest dell'edificio, mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera.

Al piano secondo: camera n. 207: diversa distribuzione di spazi interni con la demolizione di porzione di tramezzatura; camera n. 208: demolizione di tramezzatura per unire due camere oltre alla realizzazione di nuova tramezzatura per creazione di antibagno e chiusura di n° 2 porte di cui una di accesso al corridoio e l'altra sul muro esterno sul lato ovest del fabbricato; camera n. 206: mancata rappresentazione di porta di accesso alla camera rispetto al corridoio oltre a mancata rappresentazione di n. 2 alzate per accedere dalla camera al terrazzo esterno; camera n. 210: traslazione di porta che collega il corridoio alla camera; camera n. 216: diversa collocazione della porta che collega il corridoio alla camera; camere n. 217,201,203 e 204: realizzazione di contromuri nei bagni; mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera.

Al piano terzo: camera n. 307: diversa distribuzione di spazi interni con la demolizione di porzione di tramezzatura; camera n. 308: demolizione di tramezzatura per unire due camere oltre alla realizzazione di nuova tramezzatura per creazione di antibagno e chiusura di n° 2 porte di cui una di accesso al corridoio e l'altra sul muro esterno sul lato ovest del fabbricato; camera n. 306: mancata rappresentazione di porta di accesso alla camera rispetto al corridoio; camera n. 310 e n. 316: traslazione di porta che collega il corridoio alla camera; camere n. 301,303,304,305,313,314 e 317: realizzazione di contromuri nei bagni; mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera. Al piano quarto: camera n. 407: chiusura di apertura di collegamento tra il corridoio e la camera; soffitta n. 410, 411 e 412: errata rappresentazione delle n° 3 alzate anzichè n. 2; mancata rappresentazione della ringhiera per la suddivisione dei terrazzi rispetto ad ogni camera.

Al piano quinto: migliore rappresentazione dei locali esterni adibiti ad antibagno e w.c.; diversa rappresentazione dello spessore delle murature che identificano il vano tecnico dell'ascensore; mancata rappresentazione di supporto in muratura interno lungo il perimetro del lastrico solare (Seduta).

Caratteristiche costruttive prevalenti: L'edificio è stato costruito con murature portanti in mattoni pieni, pilastri, travi e solette in conglomerato cementizio armato; i solai sono stati realizzati in parte con profilati in ferro a doppio T e tavelloni di laterizio in parte in laterizio e cemento armato; le architravature interne sono realizzate con profilati in ferro a doppio T; la copertura è realizzata in laterizio e cemento armato con manto di copertura di tegole in laterizio; murature perimetrali realizzate in mattoni pieni e divisori interni in mattoni forati; terrazzi a sbalzo realizzati in calcestruzzo cementizio armato munite di parapetto con ringhiere in ferro verniciato.

Le opere di rifinitura dell'edificio comprendono:

- intonaco civile sia sulle pareti interne che esterne;
- intonaco interno a gesso;
- pavimento al piano terreno con lastre di Marmo perlato Royal;
- pavimento ai piani sopraelevati con mattonelle in ceramica ,moquette e parquet;
- rivestimenti con piastrelle di maiolica negli ambienti di servizio e nei bagni;
- rivestimento dei vani scala con lastre di marmo perlato Royal;
- infissi esterni in alluminio anodizzato al piano seminterrato e al piano terreno;
- infissi esterni in legno con persiane alla fiorentina ai piani sopraelevati;
- bussole interne in legno verniciato;
- controsoffitti in cartongesso applicati al piano terra (zona pranzo - soggiorno nel piano terra) e lungo i corridoi che permettono l'accesso alle camere nei piani sovrastanti.

Hotel è dotato di:

- impianto idrico con acqua fredda e calda in tutti gli ambienti di servizio e bagni;
- impianto di energia elettrica con cavi sottotraccia, punti luce e prese di corrente in tutti i

locali;

- impianto di riscaldamento ed aria condizionata in tutti gli ambienti di servizio, rappresentanza, pranzo e camere ai piani sopraelevati;
- impianto di sollevamento (ascensore) a servizio dei piani terra, primo, secondo, terzo e quarto.

- impianto telefonico a servizio di tutti i piani compreso le camere abilitate a servizio esterno;

- bagni a servizio comune dell'intero edificio situati al piano sotto strada;

- cisterne per l'accumulo di acqua (Locale autoclave) nel piano sotto strada collegate direttamente alla rete pubblica.

- allacciamento delle cucine per la fornitura di gas metano alla pubblica rete

Corrispondenza e regolarità edilizia L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato interessato da vari permessi/Licenze che si sono succedute nel corso degli anni e più precisamente: - Pratica n. 1459 del 1955 data protocollo 11/06/1955 Licenza Edilizia (Rialzamento - Proroga); - Licenza Edilizia n. 329 del 1956; - Licenza Edilizia n. 310 del 1957; (Trasformazioni Interne e Sopraelevazione di un piano); - Licenza Edilizia n. 257 del 19/07/1961 (Ampliamento lato Est); - Pratica n. 3182 del 1977 protocollo n. 3955 Agosto 1977 (Pratica Concessione) Sostituzione Copertura con Copertura Piana; - Pratica n. 4824 del 1981 protocollo n. 13151 del 27/10/1981 (Pratiche/Concessioni) rimozione tetto, sostituzione copertura, pavimenti (Concessione Edilizia n. 4824 del 18/12/1982 (Piccolo Ampliamento lato Nord); - Pratica n. 38 del 1985 protocollo n. 7045 del 16/04/1985 (Pratica Art. 48) -Interventi al piano seminterrato , Primo , Secondo e Terzo; - Pratica n. 6927 del 1986 protocollo n. 24782 del 23/12/1986 (Pratica/Concessione) Concessione Edilizia n. 7068 del 07/12/1987 - Costruzione cabina enel e modifiche; - Licenza Edilizia n. 7068 del 07/12/1987; - Pratica n. 1288 del 1993 protocollo n. 16835 del 29/09/1993 (Pratica/Art.26) - Opere interne; - Pratica n. 1256 del 1996 protocollo n. 27826 del 05/12/1997 rilasciata in data 12/12/1997 (Denuncia di inizio attività) Opere di manutenzione straordinaria e sistemazione interna di locali compresi nell'esercizio alberghiero; - Pratica n. 1418 del 1998 protocollo n. 51036 del 10/03/1998 (Denuncia di Inizio Attività) - Ripresa terrazzi; - Concessione n. 1294 del 09/04/98 rilasciata in data 09/04/1998 e ritirata in data 24/04/1998 - Variante alla Concessione n. 4824 del 14/12/1981 (Ampliamento Vani al piano Seminterrato e trasformazione di vani sottotetto in abitabili; - Pratica n. 11225 del 2000 protocollo n. 13836 del 15/05/2000 (Concessione edilizia in sanatoria art. 13 L: 47/85) Modifiche interne ed esterne; - Pratica n. 11305 del 2000 protocollo n. 21067 del 10/06/2000 (Concessione a Sanatoria art.12); - Pratica n. 1555 (Manutenzione Ordinaria Rifacimento facciata); Pratica n. 3536 (Manutenzione Ordinaria Varie); - Pratica n. 3950 (Manutenzione Ordinaria Rifacimento pavimenti); - Pratica n. 4042 (Manutenzione Ordinaria Rifacimento della pavimentazione). - Pratica n. 4481 del 2001 protocollo n. 13898 del 08/05/2001 (Manutenzione Ordinaria Ripristino Terrazzi); - Pratica n. 738 del 2001 protocollo n. 35686 del 10/12/2001 (Denuncia di inizio attività) Lievi modifiche a camera con demolizione e rifacimento di muri di tamponamento, ripresa della pavimentazione, sostituzione sanitari e intonacatura camera; - Pratica n. 184 del 2002 protocollo n. 9879 del 21/03/2002 (Autorizzazione Edilizia Variante della D.I.A. presentata in data 10/12/2001 per lievi modifiche a fabbricato alberghiero denominato "Hotel Augustus" rilasciata in data 05/09/2002;

Non corrisponde lo stato dei luoghi rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione e

più precisamente: piano sottostrada: nel locale adibito a disimpegno (carico e scarico merci a servizio del locale cucina) sono state realizzate piccole tramezzature a supporto dei depositi di approvvigionamento acqua; diversa rappresentazione del muro perimetrale della cucina che confina con lo stradello laterale sul lato ovest del fabbricato, il quale dalle misurazione è del tipo curvilineo anziché rettilineo come rappresentato nell'ultimo stato licenziato; diversa rappresentazione del muro che confina tra la centrale termica e il vano guardaroba; piano terra:- nel vano adibito a pranzo/colazione situato sul lato ovest del fabbricato, la parete in alluminio e vetro è del tipo curvilineo anziché rettilinea seguendo lo stesso andamento del piano sottostante; piano primo:- realizzazione di soppalco all'ultimo piano del vano scale sul lato ovest del fabbricato; realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere; modifica di tramezzatura che divide la camera dal bagno per la realizzazione di piatto doccia (riferimento camera n. 107); realizzazione di controparete in alcuni bagni per il passaggio di tubazioni e sfiati (riferimento camere n. 101,103,104); piano secondo:- realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere;- realizzazione di controparete in alcuni bagni per il passaggio di tubazioni e sfiati (riferimento camere n. 201, 203, 204 e 217); diverso posizionamento della porta di accesso alla camera n. 216 ; diverso posizionamento della porta di accesso alla camera n. 210 oltre a n° 2 alzate per accedere al terrazzo esterno. piano terzo: realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere; realizzazione di controparete in alcuni bagni per il passaggio di tubazioni e sfiati (riferimento camere n. 301,303,304,305,313,314 e 317); diverso posizionamento della porta di accesso alla Camera n.310 e 316; piano quarto: realizzazione di ringhiere trasversali a quelle principali atte a suddividere le porzione dei terrazzi quali zone esclusive delle singole camere; diversa rappresentazione dei n. 3 gradini anziché 2 in alcune soffitte (riferimento soffitta n. 410,411 e 412); realizzazione di un bagno in vano denominato soffitta nell'ultima licenza deposita in Comune (riferimento soffitta n. 409); chiusura di porta che dal corridoio permette l'ingresso alla camera n. 407; traslazione della porta di accesso alla camera n. 405. Piano Quinto: diversa destinazione di locale posto sopra il lastrico solare di copertura, in quanto ad oggi ad uso spogliatoio/doccia mentre rappresentato nell'ultima licenza edilizia come vano adibito a locale tecnico; diverso spessore dei muri nel locale sopra vano ascensore;- n. 3 gradini anziché di n. 4 per l'accesso al vano tecnico ascensore; mancata rappresentazione di supporto in muratura interno lungo il perimetro del lastrico solare (seduta). Gli impianti non sono conformi secondo la normativa vigente. E' stato redatto dal Geometra Angelo Gabriele l'Attestato di Prestazione Energetica (codice certificato e cod. invio Regione n. 0182017 protocollato alla Regione Toscana in data 17/01/2017 con n. 0021973 nel quale l'immobile eseguito risulta in classe energetica "F" -

* * *

Stato Conservativo: nella perizia si legge che l'immobile è in precarie condizioni di manutenzione e conservazione è corredato di ambienti di soggiorno, pranzo, rappresentanza e servizi generali adeguati alla capacità ricettiva, risulta compreso nell'elenco degli esercizi alberghieri graficamente distinti con numeri 3 Stelle. Durante i sopralluoghi effettuati è emerso che gran parte delle strutture in cemento armato (frontalini terrazzi) hanno parti pericolanti (distacco del copricemento). Gli stessi sono bisognevoli di scarnificazione delle parti ammalorate, posa in opera di materiale passivante e riprese dei cementi armati con malta cementizia. La gronda in copertura sul fronte del Viale Alessandro Manzoni risulta essere in parte ostruita da residui di terra ed erba , questo non permette lo scarico delle acque piovane in maniera adeguata con fuoriuscita delle stesse sul

marciapiiede sottostante; al piano sottostrada le pareti in particolar modo quelle sul lato di Via Alessandro Manzoni presentano problemi di risalita di umidità. Al piano quinto la copertura a lastrico solare è in cattivo stato di manutenzione infatti i responsabili della struttura si sono limitati a stendere una guaina bituminosa atta all'impedimento di infiltrazione di acqua nei piani sottostanti. L'impianto di riscaldamento con produzione di aria calda non è sufficiente per riscaldare in maniera adeguata tutta la struttura.

Stato di possesso dell'immobile: L'immobile risultava occupato da un soggetto terzo con contratto di affitto di azienda, ma il custode ISVEG ha provveduto al recupero delle chiavi dalla affittuaria, ed alla sostituzione delle serrature dell'immobile in data 06/04/2021. All'interno dell'albergo sono rimasti tutti gli arredi.

Aggiornamento sullo stato di conservazione

La Polizia Municipale in data 25/10/2022 comunicava agli uffici ISVEG (Istituto Vendite Giudiziarie quale custode dell'immobile) che l'area esterna posta sul retro di pertinenza dell'albergo versa in stato di degrado con abbondante presenza di rifiuti e che risultava rottura di finestre poste all'altezza del piano stradale, tali da consentire il facile accesso di persone all'interno dell'edificio.

Il 28.10.2022, ISVEG relazionava riguardo alla attività di custodia, ed in tale relazione tra l'altro si legge quanto segue: " L'immobile in oggetto è costituito da albergo sviluppato su quattro piani fuori terra oltre seminterrato e piazzale di pertinenza.

Questo Istituto provvedeva al recupero delle chiavi e alla sostituzione delle serrature dell'immobile in data 06/04/2021.

All'interno dell'albergo rimanevano tutti gli arredi come si evince dal verbale del custode e dalla documentazione fotografica già in atti.

Il Comune di Montecatini Terme, e più precisamente il corpo della Polizia Municipale in data 25/10/22 comunicava ai nostri uffici l'intrusione di terzi non autorizzati presso il fabbricato oltre a danneggiamento dello stesso constatabile anche dall'esterno e dal retro del fabbricato.

In data 27/10/22 questo Istituto provvedeva ad effettuare un sopralluogo ricognitivo con l'ausilio di ditte specializzate per la visione degli infissi danneggiati da precludere e per i quali l'Isveg ha provveduto a richiedere dei preventivi vista l'entità del lavoro.

Il sopralluogo ha fatto emergere lo sfondamento di molti infissi sul retro del fabbricato, la vandalizzazione dell'intero fabbricato, visto che in ogni piano sono state rotte porte, vetrate, arredi, apertura di estintori, imbrattamento di muri e probabili danni non evinti nell'immediato, come meglio si apprende dalla documentazione fotografica che si allega alla presente.

Questo Istituto ritiene che tale circostanza debba essere frenata con l'ausilio di chiusure straordinarie del fabbricato volte all'impedimento di accesso da parte di terzi e per la tutela del bene, il quale ha subito danni che dovranno essere stimati e perché non si ripresenti nuovamente l'accaduto".

In data 8 gennaio 2023 il GE disponeva procedersi alla sostituzione degli infissi danneggiati assicurando idonea chiusura dei rimanenti. Dal verbale e relazione Isveg del 25-26/01/2023 si apprende della corretta esecuzione di pannellatura delle aperture che erano state oggetto di atti vandalici.

Da ulteriore relazione e verbale Isveg del 10-21.3.2023, si apprende di nuovi danni a finestre e infissi e serratura di una porta, nonché segnalazioni di presenza di persone all'interno dell'albergo con piccoli fuochi accesi all'interno, e che il medesimo custode provvederà a sostituire la serratura danneggiata e ad ulteriore pannellatura previa

autorizzazione.

Nella relazione e verbale Isveg 24-30.5.2023 si legge riguardo: -il mediocre stato conservativo dell'immobile, comunque libero da persone (chiavi in possesso isveg); -la presenza di beni mobili/oggetti vari privi di valore commerciale; -l'esecuzione di chiusura accessi oggetto di effrazione; -il rinvenimento di auto nel compendio di cui alla procedura.

Nella relazione Isveg 7.12.2023 si legge tra l'altro che in data 24/11/23 il personale di questo Istituto si recava presso l'immobile per verificare quanto comunicato, e giunti sul posto si constatava che gli accessi murati e quelli pannellati erano tutti integri, ma che alcuni infissi e persiane poste ai piani superiori risultavano aperte, in modo più specifico quelle poste vicino la calata delle gronde di scolo, utilizzate con molta probabilità per arrampicarsi e accedere ai piani superiori.

Con pec 09/02/24 il Comune di Montecatini, rilevato che in relazione all'immobile de quo sussiste *“un grave stato di degrado igienico/ambientale, costituito dalla cospicua presenza, sui balconi e sulle terrazze dell'immobile, di guano prodotto da una colonia di piccioni ivi stanziati, nonché di materiali maleodoranti e presumibilmente abbandonati e di infissi non adeguatamente chiusi, che, in occasioni di avverse condizioni climatiche, potrebbero rispettivamente costituire pericolo per la pubblica incolumità e causa di rumore molesto.”* ha richiesto al custode giudiziario di intervenire con operazioni di pulizia, sanificazione e rimozione dei materiali abbandonati sui balconi, nonché all'adeguata chiusura degli infissi. L'ISVEG ha reperito il preventivo maggiormente conveniente per € 185.000,00 oltre IVA.

Con provvedimento 04/04/2024 il GE disponeva non luogo a provvedere sulla esecuzione di dette opere, richiedendo al custode l'individuazione delle sole opere di pulizia e sanificazione e chiusura infissi indispensabili a tutela della pubblica incolumità e dell'acquisizione dei relativi preventivi di spesa.

Il 9/4/2024 Isveg rilevava: -che a seguito del provvedimento del GE 04/04/24, questo Istituto è a specificare che i preventivi di sanificazione sono stati acquisiti unitamente a quelli di smaltimento risultando la struttura ingombra di molti beni mobili, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione; -che la presenza di detti mobili, spesso dislocati su tutta la superficie della stanza, rende impossibile eseguire una corretta sanificazione, come comunicato dalle ditte interpellate; -ritiene inoltre specificare che i beni mobili in precedenza abbandonati sui balconi, ed oggetto anch'essi di ordinanza unitamente alla sanificazione dell'immobile, sono stati rimossi dall'intervento della Ditta presente durante l'ultimo sopralluogo e chiamata da questo Istituto al fine di rimuovere l'immediato pericolo nel minor tempo possibile.

Con relazione 10/06/24 ISVEG ha riscontrato l'apertura di una finestra al piano seminterrato con asporto di alcune sbarre delle inferriate e all'interno riscontrati vari segni di bivacco. E' stata ad incaricare una apposita ditta per la chiusura in muratura degli infissi trovati aperti.

Con verbale 02/08/2024 ISVEG ha riscontrato la smuratura di una finestra precedentemente murata dalla ditta incaricata e la rottura di una serratura. Ha provveduto, pertanto, a incaricare la ditta di provvedere alla chiusura in muratura della finestra e a cambiare la serratura.

Con verbale 9.1.2025 Isveg relazionava su corretta esecuzione di opere di ripristino murature danneggiate e installazione di pannello alla finestra del piano seminterrato: immobile visibilmente vandalizzato, in stato pessimo/mediocre, così come in pessimo stato i mobili e oggetti vari all'interno, e vandalizzati.

Con verbale 20.2.2025 Isveg, oltre a confermare il cattivo stato dell'immobile e del suo contenuto, come sopra, relazionava su ulteriore attività di chiusura (a seguito di effrazione da parte di terzi) e su problematica relativa a rottura/danneggiamento di porzione di vetro-

cemento presente sul marciapiede di fronte alla struttura alberghiera.

Con verbale 26.2.2025, Isveg tra l'altro confermava il cattivo stato dell'immobile e del suo contenuto, come sopra.

Con verbale depositato il 31.7.2025, Isveg riferiva di immobile libero da persone ma in pessime condizioni igienico sanitarie e danneggiato al suo interno.

Ricordiamo infine il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 31.7.2025, : **l'immobile è posto in vendita nello stato in cui esso si trova. La procedura non darà corso alla liberazione dell'immobile dai beni presenti né alla sanificazione e non sosterrà le relative spese stimate dal custode in euro 225.700,00 comprensivi di IVA (ovvero € 185.000,00 oltre iva): come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento 31.7.2025, disponendo nuova vendita.**

Il tutto già indicato in parte superiore di questo avviso, anche trascrivendo il dispositivo del provvedimento del Giudice 31.7.2025.

* * *

Ulteriori informazioni riguardo l'immobile - beni compresi nella procedura - affitto

Con provvedimento del 2.5.2022, il Giudice dell'Esecuzione disponeva la trascrizione di accettazione tacita di eredità al fine di ristabilire la continuità delle trascrizioni.

La trascrizione è stata eseguita in adempimento di tale provvedimento.

Sempre in tale provvedimento 2.5.2022, il Giudice rilevava che le altre questioni poste nella relazione del professionista delegato, appaiono superate sia dal mancato pignoramento dei beni mobili strumentali all'esercizio dell'attività posta in essere nell'immobile staggito, sia dall'abbandono del bene da parte dell'affittuaria.

Quanto sopra faceva seguito alla relazione del professionista delegato 22.11.2021 dove si esprimeva, tra l'altro:

1- la questione se fossero compresi nella presente procedura i beni mobili-mobilio a corredo dell'albergo, mentre invece si dava per pacifico che gli impianti (ad es. cucina, dispense, celle frigo etc.) fossero compresi nella procedura;

2- la questione dell'affitto dell'azienda menzionato a pag. 10 della perizia del Geom. Panerai ("locazione opponibile"), facendo presente che il custode-isveg aveva ricevuto le chiavi ed aveva sostituito le serrature dell'albergo pignorato.

Con aggiornamento depositato il 22.12.2021 il professionista delegato dava atto che risultava la cancellazione dal Registro Imprese dell'affittuaria (o meglio: della ex affittuaria)

Quanto sopra viene riportato a livello informativo e naturalmente fatta salva la natura di vendita forzata con tutte le relative caratteristiche già enunciate nel presente avviso (vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e le altre come qui si leggono a pag. 1 e ss. e come per legge).

* * *

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico legge Regionale 03 Gennaio 2005 n. 1 e s.m.i. Norme tecniche di attuazione P01 aggiornate con Deliberazione C.C. n. 120 del 22.12.16 per correzione di errore materiale dell' art. 21 L.R. 65/2014. L'Area ove insiste l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è normato dai seguenti articoli: CAPO 2 – Zona A Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale 1. Sono le aree che individuano il tessuto storico originario e generatrice del tessuto urbano esistente e le aree che individuano nuclei e/o insediamenti di valore storico - testimoniale ed ambientale. 2. Tale

zona si articola in quattro sottozone: a. Sottozona AR: Aree del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale. b. Sottozona AC: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione commerciale - direzionale; c. Sottozona AA: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione turistico – ricettiva. d. Sottozona A1: Centro storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico. 3. Tutti gli interventi che determinano modifica all'esteriore aspetto dei luoghi, nella presente zona, fatta salva la disposizione di cui al seguente comma 4, sono soggetti ad acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge in ordine alla compatibilità dei medesimi con il contesto di riferimento e con: a. gli obiettivi e le invarianti disposte dal vigente P.S. nel sistema e/o subsistema territoriale di riferimento; b. gli indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 18, 49 e 50 del vigente P.S.; c. le prescrizioni del R.U. vigente in ordine alle esigenze di tutela dell'assetto urbano storico previste al Titolo V, Capo II delle presenti N.T.A.. 4. Ove in relazione alle opere da eseguire sia necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., la stessa è sostitutiva dell'atto di cui al comma precedente. Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva 1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni. 2. Fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti: a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente Comune di Montecatini Terme alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; b. interventi previsti al precedente art. 66 commi 2,3 e 4; c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della SUL esistente; d. interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'articolo 70 delle presenti norme; e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; f. Interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata; 3. In presenza di immobili destinati ad altri usi è sempre ammissibile il mutamento di destinazione verso l'uso alberghiero o a servizi turistici (come parcheggi, servizi anche consortili di lavanderia e cucina ecc., terminals turistici per collegamenti fra centro e terminals-bus periferici, sale di riunione, impianti sportivi e fisioterapici ecc.) ivi compreso per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico oggetto di apposita

schedatura. Nel caso di cambiamento di destinazione verso l'uso alberghiero, per aumenti della capacità ricettiva a scapito di altre destinazioni, devono essere garantiti la creazione di servizi per i clienti in ragione del 30% della volumetria che assume la nuova destinazione.

4. E' altresì ammissibile il mutamento della destinazione d'uso di immobili non destinati ad attività turistico ricettive verso altre destinazioni (residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e funzioni pubbliche o ad uso pubblico).

5. Nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di conseguire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza. L'edificio "HOTEL AUGUSTUS" ricade nell'area su cui vige il vincolo Paesaggistico e Ambientale, tali zone sono individuate nelle TAVOLE del SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (SIT) del Comune di Montecatini Terme.

Certificazioni: Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rinvia alla relazione tecnica dell'Arch. Geom. Panerai Felice Massimo per ogni più precisa indicazione.

* * *
* * *

Per quanto non espressamente indicato, si richiama la normativa vigente.

Alle seguenti **CONDIZIONI**

1) La vendita ha ad oggetto un unico lotto.

2) Il prezzo base è determinato in **Euro € 340.000,00=**

3) Come meglio sotto precisato, potranno essere presentate offerte non inferiori **ad Euro 255.000,00=** pari al 75% del prezzo base

4) In caso di gara **l'aumento minimo** sarà di **Euro 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.

In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, e dell'IVA nella eventualità in cui l'esecutato eserciti la relativa opzione IVA dopo l'aggiudicazione nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista, vedi infra).

* * *

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

sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 3 FEBBRAIO 2026** (giorno 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Come da provvedimento del GE 26/09/2018, si precisa che le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere contenute in un file avente estensione **“.zip.p7m”**. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il File con l'estensione **“.zip.p7m”** è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 manuale utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta); 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; dovrà inoltre allegare il permesso di soggiorno nei casi previsti dalla legge;

Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;

se vi è la partecipazione mediante avvocato deve essere allegata procura speciale notarile;

- 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 con copia del proprio documento di identità;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in

alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* dai 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;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3) il numero o altro dato identificativo del lotto;

4) l'indicazione del referente della procedura;

5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

8) l'importo versato a titolo di cauzione;

9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

11) 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;

12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

13) se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") 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);

14) se intende di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

15) 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, **da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015); Gli originali, in caso di aggiudicazione, dovranno essere successivamente depositati in originale presso il professionista delegato;

- dichiarazione di essere edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare

- esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se 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 è celibe o nubile, ovvero separato/divorziato dovrà essere allegata la documentazione attestante dette circostanze;
 - 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 professionista delegato 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 Esecutiva Immobiliare n. 235/2019 R.E. Trib PT lotto unico" al seguente IBAN IT50R0867313800000000904105 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 235/2019 R.E. Trib PT, versamento cauzione lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, 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, senza restituzione del bollo dovuto per legge**) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'offerta **non è efficace** se A) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., B) se non è corredata dal deposito di una somma di denaro, a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, che deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura nel giorno antecedente a quello fissato per la vendita C) se perviene oltre il termine sopra stabilito (ovvero dopo le ore 12.00 del giorno 03.02.2026) oltre ai casi previsti per legge.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

In caso di **unica offerta valida**, il professionista procederà come di seguito:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base", aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione.

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 04/ 02/ 2026 al 09/02/2026 , e terminerà alle ore 12:00

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi

dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendite: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Attività successiva alla 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), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).**

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato 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 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 cpc.

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 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2019 R.E. 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 c. 3 cpc e 2822 c.c..

In tal caso l'aggiudicatario dovrà dare tempestiva comunicazione al delegato indicando espressamente l'istituto di Credito mutuante e dovrà trasmettere:

- a) atto di assenso ad iscrizione di ipoteca di cui all'art. 2821 c.c. redatto in forma pubblica o con scrittura privata autenticata;
- b) la copia conforme del contratto di finanziamento (titolo);
- c) la nota di cui all'art. 2839 c.c.;
- d) la prova dell'avvenuto versamento da parte dell'ente creditizio di quanto dovuto per il saldo del prezzo;
- e) visura catastale aggiornata;
- f) visura ipotecaria aggiornata.

Il delegato, verificato il corretto versamento di quanto dovuto per l'aggiudicazione dell'immobile e per le spese nonché l'avvenuto deposito della documentazione di cui sopra, provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, preoccupandosi di inserire, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. la seguente dizione:

*"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del Notaio ***** repertorio***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto*

finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio- di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"

*** **

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di

aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

ASSUNZIONE DI DEBITI DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO E DELL'ASSEGNATARIO E ISTANZA DI ASSEGNAZIONE.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., l'aggiudicatario o assegnatario è autorizzato a concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. secondo comma, nel caso in cui l'aggiudicatario sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini dell'art. 508 c.p.c. il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione può essere limitato nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c. "ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per se' o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo".

In tal caso ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare presso il Delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In difetto della presentazione della dichiarazione nel termine, il trasferimento dell'immobile è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In tali casi, ai sensi dell'art. 588 e 590 c.p.c., il Delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni, che verranno a cura del Delegato trasmesse al Giudice delle Esecuzioni per le sue determinazioni. Qualora non vengano presentate osservazioni, il

Delegato dovrà fissare un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art. 589 1° comma c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

Il Delegato, in detti casi, è autorizzato ad effettuare l'assegnazione dei beni oggetto di vendita con atto avente il contenuto dell'art. 507 c.p.c..

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode giudiziario l'Is.Ve.G. s.r.l. con sede in Prato, via Fratelli Giachetti, 35, tel. 0573-3571532 / 525, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite unitamente a prenota.pt@isveg.it), indirizzo mail pistoiaimmobiliari@isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marco Farneti, tel. 0573/20706.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di

Avv. Marco Farneti
Via Cino n.31 Pistoia 51100
tel. 0573-20706 fax 0573-508618

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata 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 Kijiji - Ebay Annunci;
- 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

Pistoia, 17 settembre 2025

Il Delegato
Avv. Marco Farneti