

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

La sottoscritta **Dott.ssa Gaia Nardone**, Notaio in Prato con studio alla Via Francesco Ferrucci n.ro 33, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 2 maggio 2019 nel procedimento esecutivo n. **290/2013 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **26 NOVEMBRE 2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, 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.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per

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

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

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

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

Si evidenzia quanto segue:

- l'immobile posto in vendita sarà trasferito libero da persone ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria, senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva;
- dei presumibili costi di smaltimento si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.

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

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su un hotel di classificazione tre stelle posto nel Comune di Montecatini Terme (PT) al Viale Alessandro Bicchierai n. 83, ubicato nei pressi della zona "La Salute", un'area posta nelle immediate vicinanze del centro storico e del centro termale. L'albergo è raggiungibile solo dal Viale Bicchierai poiché le vie poste alla sinistra dell'edificio sono a traffico limitato (ZTL). Nella parte tergale dell'hotel troviamo una piazzetta facente parte già della zona ZTL.

L'albergo è così composto:

- piano interrato: il piano è raggiungibile da due rampe di scale, una posta nella zona cucina/preparazione e una posta nell'ex centro benessere che si trova lungo il corridoio che collega la hall al grande salone per ricevimenti. I locali interrati ospitano per lo più dispense, celle frigoriferi e locali tecnici. Sempre al piano interrato risulta sempre allestito un centro benessere, formato da una zona sauna e da aree massaggi, in disuso da tempo poiché non rispettanti i requisiti igienici di altezza e areazione. Per tale motivo tutta la zona di piano interrato è stata considerata area tecnica.

- piano terra: troviamo la zona hall e bar raggiungibile dal Viale Bicchierai, ingresso principale all'hotel. Al piano terra si trovano anche varie stanze a disposizione degli ospiti, bagni, la zona uffici dedicata al personale, la sala da pranzo, un altro grande salone, nonché la zona cucina e preparazione.

- piani da primo a terzo: trovano collocazione a questi piani le camere a disposizione dei fruitori. Ogni piano vede la presenza di 20 camere, per un totale di 60 camere, tutte dotate di servizio igienico privato. A questi piani sono presenti dei ripostigli a servizio dei dipendenti ed utilizzati per il rimessaggio di oggetti e/o prodotti per la pulizia dei piani. Si precisa che tutte le camere sono dotate di impianto tv, impianto climatizzazione e, alcune di esse, sono dotate di terrazzo.

- piano soffitta: la soffitta, raggiungibile comodamente dal vano scale principale, è composta da tanti locali destinati al rimessaggio dei prodotti dell'albergo. Al piano soffitta troviamo il vano extra-corsa dell'ascensore.

Al piano primo è presente una terrazza praticabile che copre, all'incirca, la metà della superficie.

Tutti i piani sono collegati da un vano scala interno, oltre che dall'ascensore.

Confini: Viale Bicchierai, Via Palestro, Via Montebello (che indica l'inizio della ZTL), salvo altri.

Consistenza: superfici nette mq.310,00 (locali tecnici piano interrato); mq. 672,99 (hall bar pranzo cucina piano terra); mq. 410,96 (camere piano primo); mq. 430,75 (camere piano secondo); mq. 430,75 (camere piano terzo); mq. 460,00 (soffitta piano quarto); mq. 106,00 (terrazza praticabile piano primo). La superficie convenzionale è di complessivi mq. 2.499,95.

Stato conservativo: dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura (in seguito per brevità "perizia") si evince quanto segue: i) l'immobile, nel suo complesso, è stato realizzato intorno alla metà dell'800 e nel corso degli anni ha subito diversi interventi atti ad ampliarlo e ammodernarlo; ii) i servizi igienici ad uso esclusivo delle varie stanze sono sicuramente da rivedere e/o ammodernare mentre tutta la parte impiantistica risulta realizzata in tempi recenti; iii) in normale stato di manutenzione tutte le aree dell'albergo che risulta ben tenuto e solo con piccole opere di ammodernamento in alcuni locali. Non vi sono parti e spazi a comune.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme quanto suddescritto è correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 21, dalla particella 681, piani S1-T-1-2-3-4, z.c. 1, cat. D/2 e R.C. Euro 28.518,00.

Dalla "perizia" si evince altresì che nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- impianto antincendio con centrale analogica posta nella hall e n. 2 (due) naspi presenti ad ogni piano. Lungo tutta la superficie dell'albergo sono presenti estintori;

- impianto ascensore;
- impianto di riscaldamento con centrale termica posta sul retro dell'albergo con accesso dalla piazzetta tergale;
- impianto elettrico a servizio di tutti i locali e di ogni piano;
- impianti idrico e sanitario;
- impianto di climatizzazione;
- impianto tv.

Tutti gli impianti risultano essere realizzati sottotraccia.

Dalla "perizia" si evince inoltre che l'edificio è posto fra un incrocio di strade (Viale Bicchie-
rai, Via Montebello, Via Palestro) e pertanto non è dotato di aree parcheggio privato a dispo-
sizione dei clienti.

Situazione urbanistica e catastale:

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, l'esperto nella sua perizia ha evidenziato
che sono state rilevate piccole difformità fra i grafici depositati in comune (anni 2006 e 2012) e
l'ultima planimetria catastale depositata in Catasto datata 1987 e che pertanto si dovrà prov-
vedere alla corretta rappresentazione catastale, con un costo della pratica, comprensivo
dell'onorario del tecnico nonché delle spese di cassa, ammontante a euro 1500,00.

Per quanto concerne la normativa urbanistica e la regolarità edilizia, dalla "perizia" risulta
quanto segue:

NORMATIVA URBANISTICA:

Per la verifica della conformità urbanistica l'esperto ha fatto riferimento alla seguente norma-
tiva: Legge 47/85; DPR 380/01; LR 1/2005; LR 65/2014; Normative comunali e di igiene.

REGOLARITA' 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 risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato intorno alla metà dell'800; nel corso degli anni è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia 2745 del 1941 per la costruzione della sala da pranzo;
- Licenza edilizia 12 del 1947 per ampliamento del fabbricato;
- Licenza edilizia 131 del 1948 per ampliamento del fabbricato;
- Licenza edilizia 24 del 1949 per sopraelevazione del fabbricato;
- Licenza edilizia 282 del 1955 per rialzamento del fabbricato;
- Licenza edilizia 350 del 1960 per modifiche esterne;
- Licenza edilizia 2510 del 1975 per modifiche interne a piano interrato e terra;
- Concessione edilizia 5199 del 1982 per ristrutturazione piano interrato;
- Autorizzazione edilizia 843 del 1989 per rifacimento pavimenti;
- Art 26 legge 47/85 del 1989 per demolizione pavimento e revisione impianto elettrico;
- Autorizzazione 1252 del 1997 rifacimento facciate;
- Concessione edilizia in sanatoria 2594 del 11/02/1997 ristrutturazione e modifiche estetiche;
- DIA 216 del 2006 e variante 445/2009 per adeguamento impianti;
- Attività libera del 2012 per lievi modifiche interne.

Nel corso degli anni sono state richieste e/o rilasciate le seguenti abitabilità:

- Abitabilità 50 del 1956;
- Abitabilità 727 del 1962;
- Abitabilità 150 del 2012 per uso turistico ricettivo.

L'immobile è completamente conforme a tutti gli atti depositati presso l'edilizia privata del Comune di Montecatini Terme.

Nella pratica agibilità del 2012 sono stati reperiti:

- libretto immatricolazione ascensore;
- documenti di certificato di prevenzione incendi;

- certificazione impianto termico e idraulico.

Tutte queste certificazioni sono allegare alla presente pratica.

Non è stata reperita, invece, la certificazione dell'impianto elettrico molto probabilmente smarrita.

Dalla "perizia" risulta inoltre che esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico e che non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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: Il Custode, con nota in data 6 giugno 2024, ha comunicato che il compendio posto in vendita è libero da persone, avendone il possesso delle chiavi; che all'interno dello stesso è presente un elevato numero di beni mobili - alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria, come sopra precisato - e che i costi preventivati per il solo smaltimento di quanto rinvenuto presso l'immobile si attestano approssimativamente intorno a Euro 109.800,00 IVA compresa. Il Custode, con nota in data 3 maggio 2024, ha comunicato che lo stato conservativo del compendio è mediocre e, con nota in data 8 luglio 2025, ha comunicato l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza relativi alla gronda dell'immobile effettuati a seguito della segnalazione pervenuta da parte della Polizia Municipale di caduta intonaco sulla via pubblica. Si precisa infine che recentemente è stata realizzata la chiusura totale degli accessi dei piani terra e primo del compendio, onde impedire l'intrusione di soggetti non autorizzati.

Oneri condominiali: Dalla perizia tecnica risulta che non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 710.000,00 (Euro settecentodiecimila/00);

Offerta minima: € 532.500,00 (Euro cinquecentotrentaduemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il 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 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella

di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

*** **

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "NOTAIO NARDONE GAIA TRIB PT ESEC.IMM. 290 2013" al seguente **IBAN: IT 82 S 01030 21507 000002058239**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto

dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 290/2013 R.E. lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

*** **

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno 26/11/2025 al giorno 01/12/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

*** **

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte IVA, 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. 290/2013"; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 6 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, "Is.Ve.G. S.r.l." con sede a Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 (Email: prenota.pt@isveg.it Tel.: 0573.3571525 – 0573 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Gaia Nardone in Prato, Via Francesco Ferrucci n. 33 (Tel.: 0574.611242; Mail: gaianardone@notariato.it).

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. 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.

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.

Prato, 15 Luglio 2025.

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Gaia Nardone

