

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

La sottoscritta Avv. Irene Truisi, con studio in Pistoia, Galleria Nazionale n. 32 (tel. 0573-20732; email: [irenetruisi@tiscali.it](mailto:irenetruisi@tiscali.it), pec: [irene.truisi@pec.avvocatipistoia.it](mailto:irene.truisi@pec.avvocatipistoia.it)) professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia nella procedura esecutiva n. 114/2015 R.G.E.

**avvisa**

che il giorno **24/10/2024 alle ore 10,00 (dieci)** è fissata la **VENDITA con modalità TELEMATICA asincrona** degli immobili pignorati in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità:

La vendita telematica avrà luogo in **un unico lotto**, dandosi atto che la relativa relazione di stima, l'ordinanza ed il regolamento di partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Pistoia sarà pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it).

La composizione del lotto posto in vendita è la seguente:

**lotto 1:** piena proprietà di un complesso alberghiero denominato “Il Convento”, posto nel Comune di Pistoia, Via San Quirico n. 33. Il complesso, ex convento dei frati minori “San Francesco Stimmatizzato”, è costituito da albergo e ristorante, disposto su tre piani fuori terra più il piano seminterrato, il tutto di complessive 30 camere, ristorante e servizi vari (cucina, magazzino e cantina, locali tecnici), sala ricevimenti (ex chiesa), chiostri, cappella, alloggio, parcheggi, verde con alberi di alto fusto e annessi vari, uliveto ed area a bosco; si tratta di un'area, tra coperto e scoperto, di circa 35.000 metri quadrati. Il convento è stato edificato nei primi anni del 1800 da Padre Andrea da Quarata, la tecnica costruttiva del complesso immobiliare rimanda alle tipologie di fine 1600. A partire dagli anni '70 il complesso è stato gradualmente trasformato in albergo ristorante. Negli anni 2000 ha subito un'importante ristrutturazione, elegante, rispettosa dell'origine del luogo ed arredata con stile classico. Il complesso è posizionato nella zona collinare di pregio, interessata da vincolo paesaggistico, che si sviluppa nella prima periferia della città di Pistoia. La zona è caratterizzata da fabbricati di valenza storica con terreni e terrazzamenti a vite ed olivo. L'ex convento è collocato sul versante della collina che gode di un'ottima esposizione ed ampia veduta sull'intera vallata pistoiese. Al piano terra del complesso è presente un alloggio/foresteria. Il Convento è circondato da antiche mura, dove si affacciano dei piccoli tabernacoli, una volta impreziositi di terrecotte dell'Impruneta del Favi e disperse nel corso del tempo, ora presenti con ceramiche raffiguranti la vita religiosa e della Via Crucis che accompagnano sino all'entrata dell'Hotel, eseguite dal pittore – scultore e ceramista di origine rumena Miha Vulcanescu (1937 –

1994) apprezzato surrealista, le cui opere si trovano nei maggiori Musei di arte contemporanea. La struttura alberghiera è dotata di una piscina con spogliatoi, con annesso un bene comune non censibile identificato al foglio 189, particella 105. La piscina scoperta ha dimensioni 25x12 metri ed è corredata da una seconda vasca di metri 7,50x4. La collocazione della piscina, a valle del resede antistante l'albergo e con un secondo accesso da valle, è tale per cui l'utilizzo è possibile anche per fruitori dall'esterno del complesso alberghiero.

Si indica di seguito la descrizione dei singoli beni che compongono l'unico lotto.

#### **Bene 1, ALBERGO.**

Al NCEU del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 99, subalterno 2, cat. D2, rendita € 17629, piano I, T, S1, graffato alla particella 102 e particella 181.

La struttura è molto semplice, avendo mantenuto l'impianto del convento Franciscano, formato da diverse stanze e lunghi corridoi che seguono tutto il perimetro dei chiostri. Adiacente al convento fu eretta una grande chiesa, sconsacrata nel 1972, con un'unica navata centrale, abside e sei cappelle laterali munite di altari con grandi dipinti su tela raffiguranti Sant'Atto con il Vescovo di Pistoia, il Martirio dei Frati in Cina e la raffigurazione dell'Assunzione dei Santi, realizzate dal Folchi e datate 1875. La ex chiesa è annessa all'albergo e viene utilizzata come salone per i ricevimenti. Gli arredamenti interni sono stati curati dallo studio dell'architetto Stefano Vanni. I locali presentano un buon livello di finiture ma un mediocre stato di conservazione e manutenzione. Risultano essere stati danneggiati alcuni infissi e pareti interne in cartongesso. Al piano terra del complesso è presente un alloggio/foresteria.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, in quanto non vi è stato l'aggiornamento della distribuzione interna del fabbricato, che dovrà essere eseguito.

Dalle verifiche effettuate dal CTU la costruzione è antecedente al 1°/09/67, edificata in data anteriore al 1942, è legittimata dai seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione per lavori n. 247 del 24/07/70;
- Condono Edilizio con pratica n. 3431/21, con rilascio della concessione a sanatoria n. 746 del 3.11.93 per modifiche interne ed esterne ed ampliamento planivolumetrico;
- Autorizzazione edilizia, pratica n. 1727/95, rilasciata il 31/12/96 n. 172 per realizzazione di volume tecnico per l'alloggiamento di impianti tecnologici al servizio del complesso ricettivo;
- Autorizzazione edilizia, pratica n. 1727/95, rilasciata il 26/02/98 n. 54, variante alla concessione n. 712/96;

- Autorizzazione edilizia temporanea, pratica edilizia n. 1298/97, rilasciata il 19/08/99 n. 242, modifiche esterne al complesso alberghiero quali la realizzazione di infissi in ferro e vetro provvisori ed asportabili in corrispondenza del loggiato interno;
- Concessione edilizia, pratica edilizia n. 1271/97, rilasciata il 15/04/99 n. 165, ristrutturazione risanamento conservativo e riorganizzazione funzionale del complesso alberghiero;
- Concessione edilizia, pratica n. 1271/97, rilasciata il 21/01/2003 n. 9, Variante alla Concessione Edilizia n. 165/99 per ristrutturazione risanamento conservativo e riorganizzazione funzionale del complesso alberghiero, con chiusura lavori e dichiarazioni di conformità presentate in data 6/04/2006 prot. n. 22939.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

Il CTU a seguito di sopralluogo ha rilevato una difformità tra lo stato dei luoghi rappresentato nella concessione edilizia del 21.10.2003 n. 9 e la distribuzione degli ambienti nello stato di fatto dei luoghi; vi sono errori materiali di rilievo e di rappresentazione grafica (errori grafici), per quali si deve procedere ad una rettifica senza il pagamento di oblazioni. La spesa preventivata è di € 60,00 per la presentazione della pratica oltre circa € 2.500 (ivi compresa la pratica per il bene cappella) per spese tecniche di assistenza per la pratica.

Si precisa che la centrale termica che insiste all'interno della particella 101 non è presente nella cartografia e nella planimetria dell'albergo, dovrà essere dunque provvedere alla rappresentazione cartografica sulla mappa catastale e alla descrizione nella planimetria catastale del fabbricato.

Sono presenti 2 box in lamiera uno vicino al locale adibito ad abitazione e l'altro vicino al vano tecnico non legittimati da pratiche edilizie che andranno rimossi. Per lo smantellamento il ctu ha preventivato una spesa di € 2.000,00.

L'immobile è libero da persone. Nell'immobile sono presenti arredi.

### **Bene 2, CAPPELLA**

Al NCEU del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 99, subalterno 1, cat. B7, consistenza 330, rendita € 238,60, piano T.

Il bene si trova adiacente alla ex chiesa, di cui al bene 1, ed è stata costruita nei primi del '900 e dedicata a Frà Giuseppe Giraldi che visse nel convento.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.

Dalle verifiche effettuate dal CTU la costruzione è antecedente al 1°/09/67, edificata in data anteriore al 1942, è legittimata dai seguenti titoli autorizzativi:



- Autorizzazione per lavori n. 247 del 24/07/70;
- Condono Edilizio con pratica n. 3431/21, con rilascio della concessione a sanatoria n. 746 del 3.11.93 per modifiche interne ed esterne ed ampliamento planivolumetrico;
- Autorizzazione edilizia, pratica n. 1727/95, rilasciata il 31/12/96 n. 172 per realizzazione di volume tecnico per l'alloggiamento di impianti tecnologici al servizio del complesso ricettivo;
- Autorizzazione edilizia, pratica n. 1727/95, rilasciata il 26/02/98 n. 54, variante alla concessione n. 712/96;
- Autorizzazione edilizia temporanea, pratica edilizia n. 1298/97, rilasciata il 19/08/99 n. 242, modifiche esterne al complesso alberghiero quali la realizzazione di infissi in ferro e vetro provvisori ed asportabili in corrispondenza delloggiato interno;
- Concessione edilizia, pratica edilizia n. 1271/97, rilasciata il 15/04/99 n. 165, ristrutturazione risanamento conservativo eriorganizzazione funzionale del complesso alberghiero;
- Concessione edilizia, pratica n. 1271/97, rilasciata il 21/01/2003 n. 9, Variante alla Concessione Edilizia n. 165/99 per ristrutturazione risanamento conservativo e riorganizzazione funzionale del complesso alberghiero, con chiusura lavori e dichiarazioni di conformità presentate in data 6/04/2006 prot. n. 22939.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

Il CTU a seguito di sopralluogo ha rilevato una difformità tra lo stato dei luoghi rappresentato nella concessione edilizia del 2003 e la distribuzione degli ambienti nello stato di fatto; vi sono errori materiali e di rappresentazione grafica (errori grafici), per i quali si deve procedere ad una rettifica senza il pagamento di oblazioni. La spesa preventivata è di € 60,00 per la presentazione della pratica oltre circa € 2.500 (ivi compresa la pratica per il bene albergo) per spese tecniche di assistenza per la pratica.

L'immobile è libero.

### **Bene n. 3, PISCINA E SPOGLIATOI**

Al NCEU del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 190 graffata alla particella 191, cat. D/6, rendita € 3462. Il bene è libero. La planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il bene è legittimato dai seguenti atti autorizzativi: Autorizzazione per Lavori n. 247 del 24 luglio 1970; Concessione Edilizia, pratica n. 103/1983, rilasciata il 01/09/1984 al n. 180 per la costruzione di una piscina con relativi spogliatoi, annessa al ristorante-albergo "Il Convento"; Concessione Edilizia, pratica n. 103/1983, rilasciata il 21/05/1988 al n. 109 come Variante alla Concessione n. 180/1984 per la costruzione di una piscina con relativi spogliatoi, annessa al ristorante-albergo "Il Convento"; Agibilità n. ordine 13/86, protocollo n. 31928, rilasciata dal Comune di Pistoia il 11/06/1988.

**Bene n. 4, RESEDE A COMUNE**

Al NCEU del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 105, cat. E.

Trattandosi di bene comune non censibile non vi è una planimetria catastale di riferimento, tuttavia il bene è rappresentato graficamente nella planimetria della piscina, particelle 190 e 191, dunque sarà necessario un allineamento del catasto terreni e catasto fabbricati per allineare la doppia descrizione. Il bene è libero.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il bene è legittimato dai seguenti titoli autorizzativi: Autorizzazione per Lavori n. 247 del 24 luglio 1970; Concessione Edilizia, pratica n. 103/1983, rilasciata il 01/09/1984 al n. 180 per la costruzione di una piscina con relativi spogliatoi, annessa al ristorante-albergo "Il Convento"; Concessione Edilizia, pratica n. 103/1983, rilasciata il 21/05/1988 al n. 109 come Variante alla Concessione n. 180/1984 per la costruzione di una piscina con relativi spogliatoi, annessa al ristorante-albergo "Il Convento"; Agibilità n. ordine 13/86, protocollo n. 31928, rilasciata dal Comune di Pistoia il 11/06/1988.

**Bene n. 5, VIGNETO**

Al NCT del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 103, vigneto, classe 2, sup. 450 mq, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 2,79.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia risulta che il terreno ha la seguente destinazione: totalmente Aree a destinazione turistico recettiva – Aree per alberghi e ristoranti – art. 51 e art. 60.

Il terreno è libero.

**Bene 6, BOSCO CEDUO**

Al NCT del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 101, bosco misto, classe 1, sup. 3699 mq, reddito dominicale € 4,78, reddito agrario € 1,15.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia risulta che il terreno ha la seguente destinazione: in parte Ambiti di collina e di montagna- Terrazzamenti collinari di valenza

pesaggistica - art. 87, in parte Aree a destinazione turistico recettiva- Aree per Alberghi e ristoranti – Art. 51 e Art. 60, in parte Ambiti Forestali di boschi e radure – Bosco Ceduo – art. 89.

All'interno della particella 101 insiste la centrale termica che non è rappresentata graficamente e non ha una propria rappresentazione catastale, si dovrà procedere a tale aggiornamento e inserimento.

Il terreno è libero.

#### **Bene 7, BOSCO CEDUO**

Al NCT del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 153, bosco ceduo, classe 2, sup. 1210, reddito domenicale € 0,94, reddito agrario € 0,37.

Dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Pistoia risulta che il terreno ha la seguente destinazione: in parte Ambiti di collina e di montagna – Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica – Art. 87, in parte Ambiti forestali di boschi e radure – Bosco Ceduo – Art. 89.

Il terreno risulta libero.

#### **Bene 8, BOSCO CEDUO**

Al NCT del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 73, bosco ceduo, classe 3, sup. 160, reddito domenicale € 0,08, reddito agrario € 0,02.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia il terreno ha la seguente destinazione: Totalmente Ambiti forestali di boschi e radure – Bosco ceduo – Art. 89.

Il terreno è libero.

#### **Bene 9, BOSCO CEDUO**

Al N.C.T. del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 74, bosco ceduo, classe 2, sup. 1650, reddito domenicale € 1,28, reddito agrario € 0,51.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia il terreno risulta che il terreno ha la seguente destinazione: Totalmente Ambiti forestali di boschi e radure – Bosco ceduo – Art. 89.

Il terreno è libero

#### **Bene 10, Terreno Via San Quirico**

Al N.C.T. del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 191, particella 8, bosco ceduo, classe 1, sup. 11960, reddito domenicale € 12,35, reddito agrario € 3,71.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia risulta che il terreno ha la seguente destinazione: totalmente Ambiti forestali di boschi e radure- Bosco ceduo – art. 89.

Il terreno è libero.

#### **Bene 11, Terreno Via San Quirico**



Al N.C.T. del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 132, seminativo, classe 4, sup. 1230, reddito domenicale € 2,22, reddito agrario € 1,91.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia risulta che il terreno ha la seguente destinazione: Totalmente Ambiti forestali di boschi e radure – Bosco ceduo – Art. 89.

Il terreno risulta libero.

#### **Bene 12, Terreno Via San Quirico**

Al NCT del Comune di Pistoia il bene è identificato al foglio 189, particella 92, uliveto, classe 2, sup. 5640, reddito domenicale € 18,93, reddito agrario € 18,93.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia risulta che il terreno ha la seguente destinazione: in parte Ambiti di collina e di montagna – Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica – Art. 87, in parte Ambiti forestali di boschi e radure – Bosco Ceduo – Art. 89.

Il terreno risulta libero.

L'atto di provenienza dei **beni nn. 9 e 10**, foglio 189, particelle 92 e 132, è l'atto di acquisto a rogito Notaio Giulio Cesare Cappellini del 6/10/84, trascritto a Pistoia il 26/10/84 al numero di r.p. 4445; l'atto di provenienza di **tutti gli altri beni** è l'atto di acquisto a rogito Notaio Fabio Giovannelli del 18.02.1970, repertorio n. 30822, trascritto a Pistoia il 27.02.70 al numero di r.p. 1168.

Non esistono oneri condominiali gravanti sull'immobile.

Con riguardo a **tutti i beni (costituenti un unico lotto)** si avverte che 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 da fornire al custode o al delegato successivamente al deposito del saldo prezzo ed entro la data di emissione 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.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso, alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni,

oltre che alla normativa urbanistica di riferimento per ogni singolo bene oggetto del lotto, si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Ingegnere Luca Vienni con studio in Pistoia (tel. 0573/977477), perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Della custodia dell'immobile è incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie Is.ve.g. s.r.l. contattabile per le visite dell'immobile tramite il portale delle vendite pubbliche e via mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (tel. 0573.3571532/525).

3) Il prezzo è determinato come segue:

**lotto n. 1 (unico):** prezzo base € 1.010.000,00 (unmilioediecimila/00), offerta minima € 757.500,00 (settecentocinquantesettecinquecento/00) pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato nella fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso dell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità. Il manuale utente per la presentazione per la vendita telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottoscrizione portale vendite pubbliche.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno 23/10/2024 (antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica) inviandola all'indirizzo pec del ministero della giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta s'intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

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

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse un diversa



estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.02.2015; 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 deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà del deposito 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 DM 227/2015); **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) potrà essere stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it).**

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altri dati identificativi del lotto e l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero TRN) 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 indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con la volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salvo 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 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 rilasciato dal 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare 114/2015 Tribunale di Pistoia, con codice iban: IT38E086731380000000908041; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico con causale “procedura esecutiva n. 114/2015 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le h. 24,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri 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 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista alle ore 10,00 del giorno 24/10/2024.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

Il professionista delegato al momento dell'esame delle offerte:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; a tal fine il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altro elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente salvo che,



- ritenga ci sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, secondo circostanze specifiche e concrete da indicarsi a verbale;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide verrà aperta la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, la gara avrà inizio subito dopo la deliberazione sulla validità delle offerte presentate. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione, con facoltà di ogni offerente di partecipare o meno.

**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.**

La gara avrà inizio il giorno 24/10/2024 (data di udienza di vendita telematica) e scadrà il giorno 29/10/2024, h. 12,00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento; i rilanci dovranno essere dell'importo minimo di € 20.200,00 (ventimiladuecento//00).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, decorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio senza la presentazione di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Decorso il predetto lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento e la sottoscritta tramite detta piattaforma provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite pec all'indirizzo indicato dal soggetto partecipante o tramite sms.

La sottoscritta, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, aggiudicherà definitivamente il bene a chi (in ordine di priorità) abbia offerto:

- il prezzo più alto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

L'eventuale mancato ricevimento di comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo a doglianze da parte dei concorrenti.

Ove il creditore procedente o creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 gg. all'esito della gara.

Qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, corrispondere, entro il termine di deposito del saldo prezzo e dando attestazione del versamento alla sottoscritta, direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ex art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, primo comma, DM 227/2015) al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto del credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante espressa indicazione: della data di inizio della morosità, del numero della rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado e, dunque, solo a questo creditore potrà essere pagato l'80% del saldo prezzo.

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 l'aggiudicatario dovrà versare alla sottoscritta l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante alla sottoscritta ai sensi dell'art.2, comma VII, D.M. 227/2015; a tal fine la sottoscritta comunicherà all'aggiudicatario tempestivamente l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato secondo la normativa di cui sopra.

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, di questo deve darne tempestiva comunicazione al delegato. 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 R.E. n. 114/2015 Tribunale di Pistoia”; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D’Amora, del 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.**

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sottoscritta professionista delegata.

I beni immobili appresso descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà in ogni caso avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell’anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l’inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.

Si precisa che ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c. l’acquirente dell’immobile facente parte di un condominio è obbligato in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso ed a quello precedente.

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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito [Immobiliare.it](http://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 tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

Pistoia, 26 Giugno 2024

Il professionista delegato, avv. Irene Truisi