

Avviso di vendita ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Michele Esposito**, con studio in Pistoia, Via Cosimo Trinci n. 2 (tel. **0573.994425/0573.365595**), professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 26/2023, il cui custode incaricato è l'IS.VE.G. srl (per visite all'immobile tel. **0573.3571525-532** email: **prenota.pt@isveg.it**)

AVVISA

che il giorno **7 OTTOBRE 2025 alle ore 15:00** presso il proprio studio è fissata la **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** dell'immobile riportato in calce e meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. Giustizia del 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

- 1) I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla L. n. 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2011, e fermo il disposto di cui all'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 di Pistoia nonché sul sito www.astegiudiziarie.it), ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.
- 2) 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. 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, la sussistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente rimaste insolute) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto al momento della valutazione del bene. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario, ove consentito, potrà ricorrere alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 Dpr 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 3) 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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

- 4) Chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può procedere personalmente, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale e solo per persona

da nominare ai sensi dell'art. 579 ult. co. c.p.c., senza alcuna intermediazione da parte di professionisti del settore immobiliare, a formulare le offerte irrevocabili d'acquisto esclusivamente con modalità telematica, 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 delle offerte telematiche può essere consultato all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- 5) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità indicate di seguito, **entro le ore 12:00 del giorno 6 OTTOBRE 2025.**

La domanda dovrà essere inviata, unitamente agli allegati, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5 DM 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta (unitamente agli allegati) a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, comma 4 e art. 13 DM 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 DM 32/2015).

Si ricorda che le offerte d'acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 una diversa estensione.** Il file contenente 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). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia di stampare sempre la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

- 6) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:** il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale / P. iva, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, si dovrà indicare il regime patrimoniale (comunione/separazione dei beni, e nel caso di comunione legale dovranno essere indicati i dati del coniuge, mentre, per escludere il bene eventualmente aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. allegandola all'offerta). Se l'offerente è minorenne l'offerta, presentata e sottoscritta dai genitori, dovrà essere corredata dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, in assenza di valida procura.

- 7) **Nella domanda si dovrà inoltre indicare:** il Tribunale presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di registro generale della procedura, il numero (la lettera) o altro eventuale dato identificativo del lotto, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nominativo del Professionista Delegato, il prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta sino al 25% come indicato nel presente bando) ed il termine per il versamento del saldo prezzo (**che a pena di inefficacia non potrà mai essere superiore a 120 giorni**, non soggetti a sospensione feriale). **Inoltre dovrà indicarsi:** l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo corredato della data e del numero di CRO (oppure di

TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo, il codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, l'indirizzo PEC (o della *casella di PEC per la vendita telematica*) ed il numero di cellulare per ricevere le comunicazioni previste.

- 8) L'offerente dovrà inoltre dichiarare nella domanda di partecipazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione, nonché dovrà espressamente dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedervi direttamente.
- 9) 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.

10) All'offerta dovranno essere allegati in fase di iscrizione alla gara:

- copia di un documento di identità (in corso di validità) e copia del codice fiscale dell'offerente. Qualora l'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, comma 2 DM 32/2015;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore") compilata sugli appositi moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni 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 c. 7 D.M. 227/2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (oltre ad eventuali dichiarazioni di cui al punto 5 del presente bando), salva la facoltà di depositarli successivamente, ma prima del versamento del saldo;
- se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'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 la delibera 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 titolare della *casella di PEC per la vendita telematica*, ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC.

- 11) All'offerta, perché sia valida, deve essere allegata una somma a titolo di cauzione almeno pari (e NON inferiore) al 10% del prezzo offerto, da versare esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 26/2023 al seguente **IBAN: IT 92 R 08673 13802 00000 0915665**. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente ex DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*". La suddetta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.
- Il bonifico con **causale "PROC. ES. RGE 26/2023, TRIB. PISTOIA, 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 la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito

delle somme sul c/c intestato alla procedura, secondo la tempistica anzidetta, l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

- 12) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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.
- 13) 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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- 14) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, come sopra indicati, tramite il portale www.astetelematiche.it. Si specifica che i dati personali di ciascun offerente **non saranno visibili** ad altri eventuali offerenti, né ad altre parti della procedura; a tal fine, infatti, il gestore della vendita telematica procederà automaticamente a sostituire gli stessi dati con uno pseudonimo o altri elementi distintivi idonei a garantire l'anonimato.
- 15) 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 PEC o sulla *casella di PEC 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.**
- 16) Alla predetta udienza il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate (completezza o meno delle informazioni, dichiarazioni e allegazioni richieste a pena di validità), nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte regolari, dichiarando aperta la gara nell'ipotesi di più offerenti.
- 17) Nell'ipotesi di **unica e valida offerta**, il Professionista Delegato verificherà:
- se essa sia pari o superiore al prezzo base d'asta ed aggiudicherà il bene all'offerente;
 - se essa sia inferiore al prezzo base d'asta, ma pari all'offerta minima (sino al 25% meno del prezzo base d'asta), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., ovvero se ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di specifiche e concrete circostanze.
- 18) 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 (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. Sarà inclusa nella gara, se valida, anche l'offerta dell'offerente non connesso. **Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**
- 19) Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara in aumento, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- 20) La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, ovvero **dal 7/10/2025 al 13/10/2025 e terminerà alle ore 12.00 del giorno 13/10/2025.**
- 21) 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.
- 22) Una volta decorso il lasso temporale per lo svolgimento della gara, sarà visibile a tutti i partecipanti, tramite la piattaforma del sito Aste Telematiche, il prezzo maggiore offerto.
- 23) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti per i rialzi, il

Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione sempre tramite piattaforma, e 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.
- 24) Si specifica che tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata (PEC o *casella di PEC per la vendita telematica*) all'indirizzo comunicato dal partecipante e tramite SMS. Tali strumenti sono di ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita tenuto conto che la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento e partecipare alla vendita telematica. L'eventuale mancata ricezione delle predette comunicazioni tramite email/SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei partecipanti.
- 25) Una volta aggiudicato il bene (sia in caso di unica e valida offerta, sia all'esito della gara), 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. 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 7, D.M. 227/2015 (dette somme verranno indicate dallo stesso Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione).
- 26) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il G.E. 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.
- 27) **La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.**

FINANZIAMENTO

- 28) 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 R.G.E. 26/2023", ovvero mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- 29) Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia del 06/10/2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.
- 30) 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.

- 31) 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, c. 7 D.M. 227/2015) sul c/c bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.
- 32) Ove l'aggiudicatario definitivo fosse un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., ai sensi dell'art. 585, co. 2 c.p.c. il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione avverrà 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. Tali importi verranno indicati quindi dal Professionista delegato.
- 33) **Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le vigenti norme di legge.**
- 34) 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.

ASSISTENZA ALLE VENDITE TELEMATICHE / INFORMATIVE

- 35) Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, agli indirizzi riportati in epigrafe.
- 36) Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Pistoia (Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14, piano terra) è attivo, dal lunedì al venerdì con orario 9.00 - 12.30, uno **SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** (tel. 0573.3571569), dedicato all'assistenza 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, e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per il 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**, oppure al telefono **"staff vendite" allo 0586.095310**.

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

- 37) La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., ovvero tramite:
- la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - la pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia estimativa e del

regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia www.tribunale.pistoia.giustizia.it;

- la pubblicazione attraverso il sistema “Rete Aste Real Estate-PLUS” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it”
- pubblicazione sul sito immobiliare.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l’estratto del presente avviso di vendita;
- pubblicazione su Quotidiano Nazionale per 4 uscite ad intervalli mensili;
- pubblicazione sul sito web specializzato Golf-Magazine.it e distribuzione attraverso i correlati network;

38) 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 di Pistoia, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Compendio immobiliare formato da impianto sportivo per l’esercizio del gioco di golf, composto dal terreno di gioco comprendente 18 buche con campo pratica, in parte prevalente nel Comune di Monsummano Terme (PT) (in loc. La Vecchia Pievaccia) e in parte minore in quello di Larciano (PT), con altri terreni contigui all’impianto, fabbricati accessori e locali tecnici per impianti necessari al funzionamento dell’intero complesso oltre a un vasto complesso di fabbricati fra loro collegati e costituenti la c.d. Club House, con locali spogliatoi per soci ed ospiti, rimessaggio attrezzi per la pratica dello sport, locali a servizio dei dipendenti, locali per il soggiorno, locali per ristorazione e bar, albergo-foresteria, piscina, proshop, e antica cappella gentilizia.

L’intero compendio si estende quindi per circa 56 ettari di terreni e circa 2.200 mq di superficie lorda di fabbricati, oltre fabbricati accessori minori e/o precari.

Nel Comune di Monsummano Terme si trova il nucleo edilizio principale formato dalla aggregazione di più fabbricati fra loro collegati ed elevati su più piani, destinati alla Club House con i servizi principali, unitamente ad una struttura ricettiva e locali per bar e per la ristorazione oltre ad una piccola cappella gentilizia.

Il campo da golf è un tipico 18 buche par 72 oltre al campo pratica e si sviluppa per una lunghezza dichiarata di circa 6000 metri.

Il vasto complesso edilizio di cui è parte prevalente la Club House è un aggregato in forma planimetrica a Z irregolare formato da corpi allungati su due piani fuori terra, con la sola eccezione della ex Villa Galeotti, ora foresteria, sulla testata sud-est, che si sviluppa su tre piani (piano terra, primo e secondo).

Sulla testata nord-est si trova la antica cappella gentilizia della Villa Galeotti.

L’impianto sportivo è dotato inoltre di numerosi edifici secondari, in parte locali tecnici a servizio dell’intero complesso o solo dell’impianto del golf e in parte annessi minori di supporto alla attività sportiva.

Il complesso edilizio principale (Club House, foresteria, ristorazione/bar, piscina scoperta, cappella gentilizia, proshop e servizi vari) è in posizione panoramica e dominante l’impianto sportivo.

L’ingresso principale al complesso sportivo è in corrispondenza della Club House, che è posta nella zona più alta, raggiungibile da un ampio parcheggio, che si trova alla fine della strada di collegamento con la viabilità principale.

Il complesso edilizio si sviluppa su tre piani principali: piano terra, primo e secondo oltre piani interrati o seminterrati di limitata superficie, dove si trovano i locali tecnici; non tutte le parti dei singoli piani si trovano alla stessa quota ma sono fra loro collegate e raccordate da scalini o da piccole rampe di scale.

Al piano terra, alla quota corrispondente all’ingresso si trovano le seguenti zone fra loro collegate direttamente o attraverso spazi comuni esterni ai fabbricati:

- La reception e la zona accoglienza per i soci e gli ospiti.
- Il proshop dove si vendono gli articoli per la pratica sportiva del golf.
- Una sala per l'accoglienza e sosta degli ospiti e soci.
- Il magazzino/deposito delle sacche e carrelli dei soci, collegato con scala interna alla zona spogliatoi del piano primo e al piano della reception da breve rampa di scala con vasta pertinenza esterna collegata al campo da golf ed accessibile anche dalla zona parcheggio.
- La sala ristorazione e bar con annessi i locali della cucina e relativi servizi per il personale e il pubblico, con ampia pertinenza esterna pavimentata ed accesso diretto alla zona piscina dalla sala ristorazione;
- La cappella gentilizia;
- Il locale centrale termica in struttura distaccata dal corpo principale della Club House;
- La piscina con i locali di servizio (servizio igienico e doccia) e i locali tecnici interrati.
- più gruppi scala, di cui quello principale dotato di ascensore, per il collegamento fra la reception e la zona servizi e spogliatoi posta al piano primo
- L'ingresso alla foresteria, accessibile dall'esterno e dall'interno della Club House tramite una bussola in metallo e vetro.

Il piano primo della Club House è collegato al piano terra tramite tre scale, di cui la principale (scala A) su più rampe è dotata di ascensore ed accessibile dalla zona ingresso/reception, mentre le scale secondarie – ad unica rampa- sono accessibili una dal disimpegno fra la sala da tè e la zona bar/ristorazione (scala B) e l'altra (scala C) dal deposito sacche e conduce direttamente allo spogliatoio uomini, oltre alla scala esterna che collega la zona piscina alle sale soggiorno dei soci al piano primo.

Al piano primo si trovano gli spogliatoi un piccolo centro benessere con saletta per attività fitness ed una per bagno turco e sauna, l'ufficio amministrativo del circolo e le sale per il soggiorno di soci ed ospiti, dotate di servizi igienici e possibilità di accesso, tramite scala esterna, alla zona piscina.

Dalla scala secondaria B può esser raggiunto un piccolo soppalco con funzione di ripostiglio per le pulizie che si affaccia sulla zona spogliatoio donne socie e un piccolo locale tecnico in corrispondenza dello spogliatoio donne ospiti.

La foresteria

Nella ex Villa Galeotti si trova la struttura alberghiera per il soggiorno degli ospiti del complesso sportivo.

Il fabbricato ha pianta pressoché quadrata e si sviluppa su tre piani, con doppio accesso al piano terra: uno dalla pertinenza collegata alla zona parcheggio o dalla zona reception della Club House tramite una bussola metallica, e l'altro secondario- dal lato opposto verso le pertinenze pavimentate esterne.

Dalle porte esterne al piano terra si accede agli spazi di ingresso e di distribuzione verso la scala interna, all'ascensore ad esclusivo uso della struttura ricettiva e alle tre camere matrimoniali, ognuna con bagno.

Al piano primo e al piano secondo vi sono due camere matrimoniali con bagno e una suite formata da camera, bagno e salottino/camera aggiuntiva; tutte disimpegnate dal pianerottolo di sbarco della scala e dell'ascensore.

Complessivamente la struttura alberghiera offre quindi sette camere matrimoniali e due suite. L'ambiente è elegante ed arredato in stile, con finiture di buon livello e manutenzione, ed impianti televisivi e trasmissione dati wi-fi.

La Cappella gentilizia

E' una piccola struttura di culto per uso privato; l'edificio consiste in una piccola costruzione ad aula rettangolare con copertura a capanna e struttura lignea e in pianelle di cotto a vista, posta a quota leggermente superiore a quella del piazzale antistante.

La piscina

In prossimità della Club House si trova la piscina scoperta con i locali tecnici interrati, mentre i servizi sono localizzati all'interno del fabbricato della Club House, ma accessibili direttamente dall'esterno.

La piscina ha una superficie di circa mq 110,00 uno sviluppo perimetro di circa 47,00 ml con forma geometrica irregolare e profondità variabile. La piscina ha un locale tecnico interrato collegato alla quota terra da una scala scoperta.

La piscina secondo la valutazione del tecnico progettista della pratica edilizia S.C.I.A. 43/2020 deve essere adeguata alle vigenti norme igieniche e di sicurezza delle piscine aperte al pubblico.

Strutture secondarie e locali tecnici necessari alla funzionalità del complesso

All'interno del complesso si trovano inoltre due laghi artificiali, che oltre ad essere parte integrante del campo da golf, formano i bacini di raccolta dell'acqua piovana e di drenaggio per l'accumulo dell'acqua necessaria per l'irrigazione dei terreni e delle aree che più propriamente formano il campo da gioco.

Vi sono inoltre numerose strutture edilizie secondarie e locali tecnici a servizio della struttura sportiva che vengono di seguito sinteticamente descritti, con riferimento alla nomenclatura usata nella pratica di condono - Comune di Monsummano Terme - di cui alla Concessione Edilizia a sanatoria n. 363/1998:

- Fabbricato "A": Cabina di trasformazione elettrica. Fabbricato monopiano prefabbricato, a pianta quadrata.
- Fabbricato "C": Piccolo locale tecnico per depuratore delle acque reflue, monopiano a pianta rettangolare.
- Fabbricato "D": centrale di distribuzione impianto di irrigazione, formato da due corpi di fabbrica distinti ma in aderenza ed aventi accessi separati e non comunicanti.
- Fabbricato "E": centrale di sollevamento acque. Piccolo fabbricato formato da due corpi di fabbrica distinti e in aderenza ma non comunicanti, con pianta rettangolare.
- Fabbricato "F": deposito con tettoia di tipo precario in tubolari in acciaio, formato da un corpo di fabbrica principale a forma rettangolare e da una parete del corpo di fabbrica principale con copertura monofalda.
- Fabbricato "G": deposito macchine ed officina. Fabbricato formato da due corpi di fabbrica singolarmente a pianta rettangolare - e complessivamente a L - fra loro in aderenza.

Nella Concessione Edilizia a sanatoria 363/1998 è presente anche il fabbricato denominato "B", locale di deposito con tettoia. Questo fabbricato non risulta più presente ad oggi, sebbene non vi siano pratiche edilizie legate alla sua demolizione.

- Centrale termica in struttura esterna al fabbricato Club House con struttura in c.a.

Nel Comune di Larciano si trovano:

- Tettoia per rimessaggio Car di circa 140 mq con struttura prevalente in tubolari di acciaio e copertura in ondulato in vetro resina. Per questa costruzione non risultano pratiche edilizie e viene pertanto considerata abusiva.
- Tettoia aperta su tutti i lati di circa 69 mq con struttura in legname oltre fabbricato con tamponamento su tutti i lati ed inoltre delle seguenti costruzioni di cui non si è trovato il titolo abilitativo e quindi considerate abusive:
 - una tettoia parzialmente chiusa su tre lati con ondulato in fibra di vetro, di circa 24 mq
 - un box prefabbricato di circa 10 mq
 - una tettoia aperta con copertura in telo di pvc o similare di circa 20 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni fin qui descritti si trovano identificati in **COMUNE DI MONSUMMANO TERME** in:

Catasto Fabbricati

- Foglio 25 particella 73 subalterno 4, categoria B/7 classe unica, consistenza mc.208, rendita € 96,68

- Foglio 25 particella 73 subalterno 5, categoria D/2, rendita € 12.567,00 con part. 73 sub.6 Cat E (B.C.N.C.)
- Foglio 25 particella 292, categoria D/6 e rendita € 1852,00
- Foglio 20 particelle 131 e 210
- Foglio 25 part. 55, 70, 73 sub.3 74 80 110 112 114 117 120 121 122 300 309 categoria D/6 e rendita € 21.780,00 con part. 73 sub.6 Cat E (B.C.N.C.)

Catasto Terreni

- Foglio 20 particella 130, uliveto di classe 2, sup. mq. 4130 RD €13,86 RA € 10,66
- Foglio 20 particella 182, uliveto di classe 2, sup. mq. 3330 RD €11,18 RA € 8,60
- Foglio 20 particella 302, ente urbano di mq.3810
- Foglio 25 particella 68, bosco ceduo di classe 1, sup. mq.10120 RD € 5,23 RA € 3,14
- Foglio 25 particella 69, uliv. vigneto di classe 2, sup. mq.5770 RD €25,33 RA €16,39
- Foglio 25 particella 75, semin. arborato classe 3, sup. mq.3900 RD € 12,09 RA €16,11
- Foglio 25 particella 76, uliveto di classe 2, sup. mq.56915 RD €191,06 RA €146,97
- Foglio 25 particella 115, bosco ceduo di classe 2, sup. mq.1.260 RD €0,39 RA €0,20
- Foglio 25 particella 297, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.1.400 RD €6,15 RA €3,98
- Foglio 25 particella 298, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.500 RD €2,19 RA €1,42
- Foglio 25 particella 471, relitto stradale di mq.4700

COMUNE DI LARCIANO in:

Catasto Fabbricati

- Foglio 2 particella 517, categoria C/2 di classe 5, rendita € 245,83
- Foglio 2 particella 319 321 324 325
- Foglio 5 particella 1, 4, 17, 31, 363 categoria D/6 e rendita € 9.595,77

Catasto Terreni

- Foglio 2 particella 55, vigneto di classe 2, superficie mq.1050 RD € 8,13 e RA € 7,05
- Foglio 2 particella 56, uliveto di classe 3, superficie mq.10280 RD € 15,93 e RA € 10,62
- Foglio 2 particella 81, uliveto vigneto di classe 2, superficie mq.820 RD € 2,96 RA € 2,12
- Foglio 2 particella 323, uliveto di classe 3, superficie mq.1570 RD € 2,43 RA € 1,62
- Foglio 2 particella 516, uliveto di classe 2, superficie mq.27390 RD € 84,87 e RA € 70,73
- Foglio 5 particella 14, uliveto di classe 2, superficie mq.1650 RD € 5,11 RA € 4,26
- Foglio 5 particella 18, uliveto di classe 4, superficie mq.1510 RD € 0,62 RA € 0,62
- Foglio 5 particella 80, bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 7800 RD €1,61 RA €1,21
- Foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, sup.mq. 2460 RD € 14,61 RA € 13,98
- Foglio 5 particella 391, vigneto di classe 2, superficie mq.1362 RD €10,55 RA €9,14
- Foglio 5 particella 392, seminativo di classe 3, sup. mq.1855 RD €6,23 RA €8,62
- Foglio 5 particella 395, bosco misto di classe 2, sup. mq.3600 RD € 2,42 RA € 0,56

Quanto alla corrispondenza planimetrica e catastale dei beni facenti parti del

complesso immobiliare ed alle specifiche difformità riscontrate, si rimanda alla descrizione contenuta alle pag. 28-32 della perizia.

SERVITU':

Sui beni posti nel Comune di Monsummano Terme risultano le seguenti servitù a favore del compendio oggetto di vendita:

-Nota di trascrizione RP 964 del 1984

Servitù di passo pedonale e carraio sul fondo catastalmente rappresentato dai mappali 32 e 28 del foglio 25 del Comune di Monsummano Terme

-Nota di trascrizione RP 613 del 1992

Servitù di attraversamento tubazione di derivazione acqua dal limitrofo Rio Bronzoli sulle particelle catastalmente identificate dai mappali 52 e 101 del foglio 25 del Comune di Monsummano Terme

-Nota di trascrizione RP 614 del 1992

Servitù di attraversamento tubazione di derivazione acqua dal limitrofo Rio Bronzoli sulle particelle catastalmente identificate dai mappali 19 e 20 del foglio 25 del Comune di Monsummano Terme.

Sui beni in Comune di Larciano sussiste la seguente servitù a carico del compendio oggetto di vendita:

Costituzione di servitù coattiva (servitù elettrica) Nota di trascrizione RP 3273/1991, Atto del 05/06/1991 Repertorio n°980/246 trascritta in data 05/07/1991 Registro Particolare n°3273 Registro G.

Particelle interessate: Comune Larciano foglio 5 particelle 17-19-80-335.

Si evidenzia (come indicato alla pagina 41 di 84 della Ctu) **la sussistenza di un vincolo** a carico della parte acquirente, derivante dalla Convenzione tra il Comune di Monsummano Terme ed il dante causa: ovvero con atto Notaio Raffaele Lenzi, in data 22.02.1989 rep. 8.951 reg. a Pescia il 07.03.1989 al n. 253 Serie II e trascritto a Pescia R.P. 676 del 1989, si è previsto che la trascrizione R.P. 1916 del 05.08.1983 doveva essere annotata con *"il riconoscimento delle parti che tutte le condizioni sospensive si sono avverate così come la condizione risolutiva di cui al punto 1 sub c) in quanto il campo da golf è stato realizzato nei termini previsti.*

Consequentemente le parti attribuiscono piena efficacia all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 08/07/1983 registrato a Pistoia il 28.07.1983 al n. 1975, rimanendo il medesimo subordinato esclusivamente al mancato verificarsi della condizione risolutiva di cui al punto 2 sub c) delle premesse."

Le condizioni sospensive, che si sono avverate, erano le seguenti:

- 1) stipula della Convenzione per la costruzione dell'impianto;
- 2) che venga inserito nel C.d.a. della società acquirente una persona designata dalla Azienda venditrice;
- 3) che la Azienda venditrice acquisisca a titolo gratuito 10 azioni della società acquirente.

Le condizioni risolutive, la cui prima non si è verificata, erano invece le seguenti:

- 1) che l'impianto non venga realizzato nei termini concordati (ovvero 4 anni);
- 2) che entro cinquanta anni si verifichi un cambiamento di destinazione o cessazione dell'attività per la quale l'Azienda Autonoma di cura e Soggiorno di Montecatini Terme ebbe a cedere il terreno a prezzo politico.

L'atto risulta trascritto, ma non risulta l'annotazione richiesta, se non per i beni di Larciano.

Si precisa pertanto che la parte aggiudicataria sarà tenuta al rispetto della condizione risolutiva di cui al punto 2) che precede, nel limite dei cinquanta anni decorrenti dal 1983.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

BENI IN COMUNE DI MONSUMMANO TERME.

Il Comune di Monsummano Terme è dotato di Regolamento Urbanistico, la cui Variante Semplificata è stata adottata con Delibera del C.C. n. 2 del 01/02/19 ed approvata con Delibera C.C. n.18 del 10/4/19.

I beni ricadono per la maggior porzione all'interno della Z.T.O. denominata F7(impianto sportivo del golf) e in parte residua in Z.T.O. denominata EA2 (Aree nella collina arborata)

BENI IN COMUNE DI LARCIANO

Il Comune di Larciano è dotato di Regolamento Urbanistico, il cui ultimo aggiornamento risale al 11.09.2021. I beni colpiti da pignoramento ricadono per la maggior porzione all'interno della Z.T.O. denominata F5.1 (impianto sportivo del golf) e in parte residua in Z.T.O. denominata E3.

Il Comune di Larciano ha adottato il Piano Operativo Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 03.07.2023 e quindi, nelle more dell'approvazione del suddetto piano, sono vigenti le misure di salvaguardia di cui articolo 12, comma 3, del Testo Unico per l'Edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 2001.

I beni colpiti da pignoramento ricadono per la maggior porzione all'interno della Z.T.O. denominata F "Insediamenti di interesse generale e collettivo in zona agricola" e nello specifico impianto sportivo del golf, e in parte residua, in Z.T.O. denominata E2 "collina arborata del Monte Albano".

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (P.G.R.A.)

Secondo le mappe di pericolosità da alluvione fluviale contenute nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), i beni localizzati nella fascia sud a cavallo dei due comuni ricadono in zona di Pericolosità idraulica P1 (bassa).

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutta l'area –sia nel Comune di Monsummano Terme che di Larciano- è interessata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

TUTELA BENI ARCHITETTONICI

Su porzione dell'area nel territorio del Comune di Monsummano Terme si trovano n° 4 resti riferiti al periodo romano sui quali ricade il vincolo per Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004

AREE TUTELE PER LEGGE

Sulla stessa area sulla quale si trovano i 4 resti di epoca romana ricade anche il vincolo per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 lettera m "zone di interesse archeologico".

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (CLASSE ENERGETICA G); si precisa che detto attestato è in scadenza in data 05/08/2024.

Non esistono viceversa le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'impianto sportivo è attualmente gestito da una società terza in forza di contratto di affitto di rami di azienda ultranovennale (Contratto del 28.12.2018 registrato a Pistoia il 11.01.2019 serie 1T N.1215 ricevuto dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme rep. N. 74.421 raccolta n. 43.354), con scadenza 21.12.2033; mentre la porzione dei fabbricati destinati alla ristorazione/bar ed alla foresteria è gestita da una diversa società in forza di contratto di affitto di ramo di azienda del 02.03.2020 registrato a Pescia il 6/3/2020 serie 1T n. 612 (atto notaio Ivana Troisi rep. 409, rac. 302) con scadenza il 28.02.2026.

Tali contratti locativi, seppur antecedenti al pignoramento, sono stati valutati dal G.E. come non opponibili alla procedura in quanto convenuti a canoni vili ex art. 2923, co. 3 c.c. limitatamente alle rispettive porzioni immobiliari.

Si evidenzia altresì come entrambi i contratti di affitto prevedano la risoluzione di diritto in caso di vendita dell'intero complesso; pertanto, in ipotesi di trasferimento dell'intero lotto staggito, tale clausola risolutiva espressa potrà essere azionata dalla parte resasi aggiudicataria, qualora non



ritenesse di voler subentrare nei predetti contratti di affitto.

Prezzo base asta € 4.320.000,00

Offerta minima € 3.240.000,00

Rilancio € 86.000,00

Pistoia, 1 aprile 2025



Il Professionista delegato

Avv. Michele Esposito

