

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**  
**Concordato Preventivo n 1/2023**  
**Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo**  
**Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Torcini**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott. Enrico Terzani**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

Il giorno **25 febbraio 2025, alle ore 12**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI POSTI IN VENDITA**

**BENE 1.1**

**COMPLESSO "LE PANTERAIE"**

**POSTO IN VIALE DELLE PANTERAIE 26**

**MONTECATINI TERME (PT)**

**- DESCRIZIONE DEL BENE -**

*Diritti di piena proprietà pari all'intero sul complesso immobiliare sul complesso immobiliare con destinazione turistico- ricettiva denominato "Complesso Panteraie", posto in Comune e città di Montecatini Terme (PT), via delle Panteraie,26.*

*Il complesso si estende su una vasta area pedecollinare di oltre due ettari e mezzo, situata al margine sud-ovest dell'omonimo parco e ricompresa tra la via delle Panteraie ed il viale Mario Bustichini.*

*Comprende un ampio edificio a pianta irregolare situato in zona dominante e molto panoramica, elevato di due piani fuori terra oltre piano seminterrato, composto al pianterreno da "area spa" con ingresso, grande locale relax dotato di ampie vetrate con vista sulla complanare terrazza-solarium con piscina, sauna, bagno turco, sale trattamenti, docce e servizi igienici, "area bar" con ingresso, ampio salone su più livelli, guardaroba, disimpegni, servizi igienici uomo-donna, uffici direzione, spogliatoio personale, ingresso ristorante, "area cucine" con disimpegni-corridoi, dispense, celle frigo, lavapiatti e cucine; al primo piano tre grandi ambienti adibiti a ristorante- ballo disposti su vari livelli collegati tra loro da gradevoli scalinate, interamente tamponati sul fronte sud con ampie vetrate panoramiche, zona bar, corpo servizi igienici uomo-donna; al piano seminterrato da spogliatoi uomo-donna e cabine collegati a piscina ed "area spa" da ascensore, corridoi-disimpegni, servizi igienici, locale di primo soccorso, altri disimpegni, spogliatoi uomo-donna per il personale, vari locali ad uso cantina e locali tecnici. Sono inoltre presenti un vano tecnico al piano seminterrato secondo, e due locali ad uso centrale termica al secondo piano.*

*Il tutto corredato da una vasta area pertinenziale, in parte adibita a viabilità di accesso, spazio di manovra e parcheggi, in parte a verde e camminamenti.*

L'edificio ha strutture miste, parte in muratura, parte in c.a., parte in acciaio; i solai sono in latero c.a.; così la copertura, costituita da più falde inclinate coperte da lamiera grecate; le tamponature sono parte in muratura, parte costituite da pareti vetrate in acciaio e vetro; i pavimenti sono in gres porcellanato, marmo, ceramica; i rivestimenti dell'area spa, dei locali trattamenti, spogliatoi, servizi, sono in gres porcellanato; gli infissi interni sono in acciaio e vetro, in pvc, in legno tamburato; la terrazza solarium con piscina sul fronte sud, è pavimentata con mattonelle in gres, e dotata di pedane in legno e pergolati. Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, termico, di climatizzazione, due ascensori, oltre agli impianti e servizio dell'area spa e della piscina.

Le altezze interne sono di ml.2.25 per il secondo piano seminterrato, da ml.2.20 a ml.2.70 al piano seminterrato primo, da ml.2.60 a ml.3.00 al pianterreno, da ml.2.75 a ml.2.95 al primo piano; di ml.2.50 per i locali tecnici del secondo piano.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di: mq.507 ca. per la zona ingresso, bar, guardaroba, direzione e servizi al pianterreno, mq.381 ca. per la zona cucine e accessori al piano terra, mq.330 circa per la zona spa sempre al piano terra, mq.1.162 ca. per la zona ristorante, ballo, servizi al primo piano, mq.336 circa per la zona spogliatoi piscina, cabine, servizi al piano seminterrato, mq.100 ca. per cantine e depositi al piano seminterrato, mq.79 circa per locali tecnici ai piani S1° e S2°, mq.54 circa per la centrale termica al secondo piano; la terrazza-solarium con piscina, altra contigua terrazza con deposito, hanno una superficie complessiva di mq.1.200 ca.; l'area scoperta ha un'estensione complessiva di mq.24.677 circa, di cui mq.8.000 circa a viabilità di accesso, spazio di manovra e parcheggio.

Il descritto complesso immobiliare è stato recentemente oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione e ammodernamento, durante il sopralluogo effettuato ancora in fase di ultimazione; attualmente l'immobile risulta ultimato ed agibile, con l'attività inaugurata nel mese di aprile 2022.

Si trova pertanto in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

#### - DESCRIZIONE CATASTALE -

Quanto descritto è rappresentato in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **11**, dal mappale **403**, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale € 15.759,00.- (per il fabbricato e parte dell'area scoperta), classamento e rendita proposti a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia- Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 03.03.2022 al n°PT0006821 di protocollo.

La restante porzione dell'area è censita al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **11**, dagli interi mappali **891** quale "bosco alto di 2<sup>^</sup>", mq.1.344, reddito dominicale € 1,39.- e reddito agrario € 0,21.-, e **297** quale "bosco alto di 2<sup>^</sup>", mq.4.010, reddito dominicale € 4,14.- e reddito agrario € 0,62.-, nonché da porzione (di mq.10.300 ca.) del mappale **889** quale "uliveto di 3<sup>^</sup>", mq.16.425, reddito dominicale € 25,45.- e reddito agrario € 16,97.-, da porzione (di mq.2.900 ca.) del mappale **348** quale "bosco alto di 2<sup>^</sup>", mq.4.560, reddito dominicale € 4,71.- e reddito agrario € 0,71.-, da porzione (di mq.800 ca.) del mappale **261** quale "bosco alto di 2<sup>^</sup>", mq.13.890, reddito dominicale € 14,35.- e reddito agrario € 2,15.-.

E' inoltre presente un piccolo locale manufatto con relativa corte pertinenziale ubicato lungo il confine ovest dell'area, rappresentato al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa **11**, dal mappale **890** indicato quale bene comune non censibile" a seguito della variazione d'ufficio per allineamento mappe del 09.02.2005 protoc.PT0015826. Lo stesso manufatto è altresì rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel

foglio di mappa 11, dal mappale 890 quale "ente urbano" di mq.75.

L'area su cui insiste l'edificio sopra descritto e la porzione di area scoperta pertinenziale, sono altresì rappresentate al citato Catasto Terreni, nel foglio di mappa 11, dal mappale 403 quale "ente urbano" di mq.7.760.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- l'attuale mappale 403 ha avuto origine dalla fusione dell'originario mappale 403 con i mappali 419 e 420, a seguito di Tipo Mappale del 02.02.2022 protoc.PT0002951;
- i mappali 891, 889 e 890, sono derivati dagli originari mappali 260 e 296, a seguito di Tipo Mappale del 12.09.1995 n°1869.1/1995.

La planimetria catastale attualmente in atti risponde fedelmente allo stato dei luoghi.

Il sottoscritto evidenzia che per la corretta identificazione catastale dei terreni annessi al complesso, risulta necessario provvedere alla redazione di un Tipo di Frazionamento e successivo deposito presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di dotare le porzioni dei mappali 261, 348 e 889 di propri identificativi. Per tale incumbente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 1.800,00.- circa.

\*\*\*\*\*

### **- STATO DI OCCUPAZIONE -**

Il complesso immobiliare oggetto di stima è condotto in locazione dalla "Civico n.26 srl" con sede in Montecatini Terme, via delle Panteraie,26 – c.f.01977580479 -, in forza di contratto di locazione del 25.09.2019, registrato a Pistoia l'11.10.2019 al n°3976 serie 3T, con durata di 6 (sei) anni a decorrere dall'01.04.2020, rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 anni, quindi con prossima scadenza fissata per il 31.03.2026. Il canone annuo pattuito tra le parti sul citato contratto è di € 90.000,00.- oltre i.v.a., che in base alla rivalutazione annuale prevista sullo stesso contratto (100% dell'indice ISTAT a far data dall'1.04.2021) , è ad oggi pari ad € 95.000,00.- circa.

Le parti hanno inoltre stabilito sul citato contratto che a fronte dei lavori di ristrutturazione che parte Condittrice si impegnava ad eseguire (e che ad oggi ha ultimato) sull'immobile per un importo non inferiore ad € 420.000,00.- (euro quattrocentoventimila/00), a far data dall'01.04.2020 e fino alla concorrenza di tale importo, il canone annuo sarebbe stato ridotto ad € 45.000,00.- oltre i.v.a..

Da precisare infine che il suddetto contratto di locazione interessa anche il fabbricato posto all'estremità nord-est del complesso in esame, denominato "Cascina", di cui all'elaborato peritale n°17.

### **- SITUAZIONE URBANISTICA -**

Il complesso immobiliare in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016):

- parte in sottozona "FLe – Attrezzature sportive esistenti" di cui all'art.104 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (intero mappale 10 403 e parte del mappale 889);
- per la residua parte in sottozona "FVe – Verde pubblico esistente" di cui all'art.99 delle N.T.A. (porzioni dei mappali 889, 348, 261, ed interi mappali 890, 891 e 297).

L'intero complesso è inoltre ricompreso nella perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A..

L'area è infine soggetta a vincolo idrogeologico, ed in parte a vincolo paesaggistico per la presenza delle aree boscate.

Da precisare che l'area interessata dalla sottozona "FLe \_ Attrezzature sportive esistenti",

è completata dal fabbricato posto all'estremità nord-est del complesso in esame, denominato "Cascina", di cui all'elaborato peritale n°17.

La costruzione dell'edificio è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°979 del 21.12.1992 (P.E. n°C85/979) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa" a seguito di istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47, per opere di ampliamento e ristrutturazione;
- Concessione Edilizia n°7749 del 20.12.1988 (P.E. n°7749/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di riorganizzazione funzionale interne ed esterna;
- Concessione Edilizia n°8004 del 05.08.1989 (P.E. n°8004/1989) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", quale variante alla n°7749/1988;
- Concessione Edilizia n°8953 del 31.01.1992 (P.E. n°8953/1992) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di ristrutturazione (ricostruzione Panteraie);
- Concessione Edilizia n°9517 del 03.09.1993 (P.E. n°9517/1993) in Variante alla n°8953/1992, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa";
- Concessione Edilizia n°9854 del 31.08.1994 (P.E. n°9854/1994) in Variante alla n°9517/1993, rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa";
- Concessione Edilizia n°10058 del 04.08.1995 (P.E. n°10058/1995) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere da P.U.C. in sanatoria per la ristrutturazione del complesso "Le Panteraie";
- Agibilità (P.E. n°abi/3453) depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 04.08.1995 al n°19576 di protocollo;
- S.C.I.A. (P.E.n°128/2020) depositata presso il Comune di Montecatini in data 11.02.2020 al n°11748 di protocollo, per opere di ridimensionamento piscina esistente all'interno del complesso delle Panteraie;
- S.C.I.A. (P.E.n°567/2020) depositata presso il Comune di Montecatini in data 28.12.2020 al n°52746 di protocollo, per modifiche di distribuzione interna, costruzione ascensore e due locali tecnici (panteraie).

(Ved. documentazione urbanistica all."6").

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non sono state rilevate difformità di rilievo.

## **BENE 1.2**

### **COMPLESSO IMMOBILIARE "CASCINA LE PANTERAIE"**

#### **POSTO IN VIA DELLE PANTERAIE S.N.C.**

#### **MONTECATINI TERME (PT)**

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su di un fabbricato di vetusta costruzione denominato "Cascina", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), via delle Panteraie, privo di numero civico. L'edificio è ricompreso tra il margine nord-est del "Complesso Panteraie", ed il "Parco delle Panteraie" che si sviluppa in direzione est.

*A pianta rettangolare ed elevato di due piani fuori terra (PT/1°), esso comprende due unità immobiliari terra-tetto catastalmente da sempre censite come “abitazioni rurali”.*

*L'unità situata nella parte nord dell'edificio è composta da due vani oltre servizi e accessori al pianterreno, due vani oltre piccolo disimpegno e bagno al primo piano, oltre a vano scale interno di collegamento tra i due livelli.*

*La seconda unità, posta nella parte sud del fabbricato, comprende due vani al pianterreno oltre piccolo wc e sottoscala, due vani al primo piano, oltre a vano scale di collegamento tra i due piani situato nella parte sud-est del fabbricato; la seconda unità è inoltre corredata da ripostiglio e forno situati all'estremità nord del corpo di fabbrica. Costituisce pertinenza dell'edificio un'ampia corte pertinenziale, comune alle due unità immobiliari, disposta sui fronti nord, ovest e sud dello stesso; detta corte affaccia a nord sulla via delle Panteraie, dalla quale risulta direttamente accessibile. L'edificio ha struttura verticale in muratura mista, pietrame e laterizio; i solai sono in legno (travi e travicelli di castagno) con sovrastante scempiato di mezzane in cotto a vista; il tetto è anch'esso in struttura lignea, con scempiato in laterizio e sovrastante manto in cotto (coppi e tegoli); le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile, sia all'interno che all'esterno dell'edificio; le pavimentazioni sono parte in graniglia, parte in cotto; gli infissi sono in legno, quelli esterni dotati di persiane in legno verniciato. Non sono installati impianti funzionanti.*

*Le altezze interne sono di ml.3.50 ca. al pianterreno e di ml.3.30 ca. al primo piano.*

*Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di mq.99 circa per l'unità immobiliare sud, mq.121 circa per l'unità immobiliare nord, mq.11 circa per gli accessori situati sul fronte nord. La corte pertinenziale ha una superficie scoperta di mq.932 circa. L'edificio risulta da tempo in disuso e si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; da segnalare in particolare lo stato di degrado della copertura e problematiche di tipo strutturale relativamente corpo aggiunto sul fronte nord (ripostiglio e forno al pianterreno, bagno al primo piano). Al momento del sopralluogo, l'area pertinenziale era in parte utilizzata come stoccaggio di materiali vari derivanti dalle opere di ristrutturazione in corso nel “Complesso Panteraie”; lo smaltimento di tali materiali è a carico del conduttore.*

*Il Perito incaricato, per motivi di sicurezza, durante il sopralluogo effettuato, ha potuto visionare solo una parte dei locali al pianterreno.*

#### **- DESCRIZIONE CATASTALE -**

*Quanto descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **11**, dai mappali:*

**164 sub.1**, zona censuaria 1, categoria A/6 di 7<sup>^</sup>, vani 5.5, superficie catastale mq.98, rendita catastale € 298,25.- (per l'unità sud),

**164 sub.2**, zona censuaria 1, categoria A/6 di 7<sup>^</sup>, vani 5, superficie catastale mq.116, rendita catastale € 271,14.- (per l'unità nord).

*L'area su cui insiste il fabbricato e quella ad esso circostante, sono rappresentate al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **11**, dal mappale **164** quale “ente urbano” di mq.1.050.*

#### **- STATO DI OCCUPAZIONE -**

*Il bene è occupato in base al contratto di affitto già descritto al punto precedente per il*

bene 1.1

## - SITUAZIONE URBANISTICA -

*L'immobile oggetto di stima ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sottozona "FLe – Attrezzature sportive esistenti" di cui all'art.104 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.*

*Lo stesso è inoltre ricompreso nella perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A..*

*L'area è infine soggetta a vincolo idrogeologico, e per piccola porzione dell'area pertinenziale a vincolo paesaggistico per la presenza delle aree boscate.*

*Da precisare che l'area interessata dalla sottozona "FLe – Attrezzature sportive esistenti", è completata dal "Complesso Panteraie" di cui all'elaborato peritale n°17, contiguo in direzione ovest al bene sopra descritto.*

*L'edificio risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.*

*Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, non sono state riscontrate le pratiche edilizie.*

*Dal raffronto tra quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e quanto rappresentato sugli elaborati grafici catastali, non si rilevano difformità sostanziali.*

\*\*\*\*\*

## **BENE 1.3**

### **PARCO "LE PANTERAIE"**

### **POSTO IN VIALE MARIO BUSTICHINI SNC**

### **MONTECATINI TERME (PT)**

## - DESCRIZIONE DEL BENE -

*Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sull'immobile denominato "Parco delle Panteraie", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), viale Mario Bustichini, privo di numero civico. E' costituito da una vasta area in massima parte boschiva ed in minor parte ad uliveto, situata subito a nord del parco termale, ricompresa tra il viale Bustichini, la via delle Panteraie e la via di Bruceto. Il terreno ha un'estensione di circa otto ettari, con giacitura in dolce declivio da nord verso sud ed in posizione dominante sulla città di Montecatini Terme.*

*Al suo interno era stato allestito un percorso vita con sentieri e attrezzature per passeggiate ed attività fisica all'aperto, da tempo in disuso; lo stesso è inoltre attraversato dal prolungamento dello stradello carrabile che diparte dal viale Bustichini, che alla fine del suo tracciato giunge al fabbricato denominato "Cascina" posto sul versante ovest del parco. Al momento del sopralluogo è stata riscontrata l'impraticabilità della suddetta viabilità, a causa della scarsa manutenzione, con crescita incontrollata della vegetazione e soprattutto con presenza di alcuni alberi caduti a cavallo del suo tracciato.*

## - DESCRIZIONE CATASTALE -

*Quanto descritto è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 11, dall'intero mappale 165 quale "bosco alto di 1^", mq.23.900, reddito dominicale € 30,86.- e reddito agrario € 7,41.-, nonché da porzione (di mq.5.425 ca.) del*

mappale 889 quale "uliveto di 3<sup>^</sup>", mq.16.425, reddito dominicale € 25,45.- e reddito agrario € 16,97.-, da porzione (di mq.1.560 ca.) del mappale 348 quale "bosco alto di 2<sup>^</sup>", mq.4.560, reddito dominicale € 4,71.- e reddito agrario € 0,71.-, da porzione (di mq.12.540 ca.) del mappale 261 quale "bosco alto di 2<sup>^</sup>", mq.13.890, reddito dominicale € 14,35.- e reddito agrario € 2,15.-

, da porzione (di circa mq.35.980) del mappale 166 quale "bosco alto di 1<sup>^</sup>" di mq.36.410, reddito dominicale € 47,01.- e reddito agrario € 11,28.-, dall'intero mappale 186 quale "canneto di 2<sup>^</sup>", mq.87, reddito dominicale € 0,36.- e reddito agrario € 0,20.-.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

· il mappale 889 è derivato dagli originari mappali 260 e 296, a seguito di Tipo Mappale del 12.09.1995 n°1869.1/1995. Per la corretta identificazione catastale dell'area in esame, risulta necessario provvedere alla redazione di un Tipo di Frazionamento e successivo deposito presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia Territorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di dotare le porzioni dei mappali 261, 166, 348 e 889 di propri identificativi. Per tale incumbente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 1.800,00.- circa.

### **- STATO DI OCCUPAZIONE -**

L'immobile è da considerarsi libero da vincoli locativi.

### **- SITUAZIONE URBANISTICA -**

*Il complesso immobiliare in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016) in sottozona "FVe – Verde pubblico esistente" di cui all'art.99 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'intero complesso è inoltre ricompreso nella perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A..*

*L'area è infine soggetta a vincolo idrogeologico, ed a vincolo paesaggistico per la presenza delle aree boscate*

\*\*\*\*\*

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2922 del Codice Civile.

Per ogni ulteriore notizia, si rinvia alla perizia in atti, alla quale si rinvia.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**LOTTO UNICO** al prezzo base di

**Euro 4.264.000.=**  
**(quattromilioniduecentosessantaquattromila,00)**

Ai fini fiscali la vendita è soggetta ad IVA per i lotti 1 e 2, nonché a imposta di Registro per il lotto 3.

Eventuali aumenti del prezzo verranno imputati proporzionalmente ai beni ceduti, secondo i valori delle perizie allegate.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alle perizie redatte dal Geometra Riccardo Romoli in data 27 ottobre 2022 che si intendono integralmente richiamate.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 – 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 quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n.187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo PEC dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- b. ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- c. il numero o altro dato identificativo del lotto, della procedura e dell'ufficio giudiziario presso cui pende;
- d. la descrizione del bene;
- e. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- g. l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere non inferiore al 10% della base d'asta e quindi a euro 426.400.= (quattrocentoventiseimilaquattrocento, virgola zero zero).
- h. le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.
- i. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, ovvero gli estremi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TERME DI MONTECATINI SPA"**; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i).

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa"**, ovvero
- della ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato **"Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa"**, IBAN IT 89 N 08425 38080 000031717754", e dovrà recare come causale la sola dizione *"versamento cauzione"*, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare, il bonifico bancario almeno 7 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte; qualora il bonifico non fosse visibile al momento dell'apertura delle buste l'offerta non sarà considerata valida.
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie;
- di una visura aggiornata della società offerente, o documentazione equivalente proveniente da fonte pubblica o indipendente, nel caso di società estere;
- dalla dichiarazione di essere edotto sui contenuti del bando, suoi allegati e delle perizie di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal

produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- ogni altro documento utile ai fini della valutazione dell'offerta, compresa la documentazione richiesta dal Notaio banditore, che dovrà risultare idonea ai fini dell'adeguata verifica della clientela in materia di normativa antiriciclaggio, secondo quanto risulta dall'allegato al presente bando, pena l'esclusione dalla gara, a insindacabile giudizio del notaio banditore.

Per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza

Resta onere dell'offerente la verifica che sussistano le condizioni di reciprocità sia nel caso di offerente persona fisica straniero, che nel caso di offerente soggetto non personificato straniero.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### Offerta digitale.

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea.

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, **alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato**;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio di euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo che si avrà solo con la stipula dell'atto di trasferimento una volta adempiuti gli obblighi di legge.

Il trasferimento di proprietà avverrà entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

### **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, bene immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Liquidatore Giudiziale:

- a) Sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
- b) Sui seguenti quotidiani: La Nazione ed. di Pistoia; Corriere della Sera nazionale;
- c) Sui seguenti siti internet: [www.termemontecatini.it](http://www.termemontecatini.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione**

**incondizionata di quanto contenuto nelle relazioni peritali e nei loro allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso e suoi allegati**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi alla società, con sede in Montecatini-Terme, Viale Verdi, P.E.C. [direzione.generale@pec.termemontecatini.it](mailto:direzione.generale@pec.termemontecatini.it);

La procedura non riconosce nessun compenso per eventuali mediazioni mobiliari ed immobiliari.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.termemontecatini.it](http://www.termemontecatini.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

\*\*\*

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Studio Terzani – Via Turri n° 62, Scandicci – Firenze al recapito telefonico 055/2579659  
e.mail [enicoterzani@commercialisti.fi.it](mailto:enicoterzani@commercialisti.fi.it)  
PEC: [enrico.terzani@odcecfirenze.it](mailto:enrico.terzani@odcecfirenze.it)

\*\*\*

Firenze, lì 17 ottobre 2024.

Il Liquidatore Giudiziale  
(*dott. Enrico Terzani*)