

TRIBUNALE DI PISTOIA
Concordato Preventivo n.2/2020

Avviso di vendita beni immobili ex art.107 L.F.

Il sottoscritto **Alessandro Nerozzi**, dottore commercialista, con studio in Montemurlo (PO), Via
Alessandria n.11, tel. 0574 799694, e-mail: **a.nerozzi@studionerozzifondaroli.com**, PEC:
a.nerozzi@odcecept.legalmail.it, CF NRZLSN67D28G713V, Liquidatore giudiziale del Concordato
Preventivo n.2/20 R.C.P. del Tribunale di Pistoia

AVVISA

che il giorno **Giovedì 18 DICEMBRE 2025 alle ore 12:00**, presso i locali del Tribunale di Pistoia,
palazzo San Mercuriale, via XXVII Aprile, 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la
piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte
nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter*
disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun
risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà
ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato

e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

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

Gli immobili sono attualmente occupati da terzi in forza di accordo con l'attuale proprietà, con l'autorizzazione degli organi della procedura, in base al quale il terzo ha diritto di permanere nel godimento degli immobili per un periodo massimo di n. 12 (dodici) mesi decorrenti dal 1 gennaio 2025, periodo quest'ultimo non rinnovabile tacitamente e con l'impegno comunque di rilasciare i locali degli immobili liberi da persone e/o cose entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione degli immobili da parte di terzi in ragione dell'attività liquidatoria del concordato, volta alla vendita degli immobili.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto si compone di sei unità immobiliari.

Bene 1 FABBRICATO INDUSTRIALE - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, Via Francesca 987 D/E/F, CAP 51036. Per l'accesso al bene, sussiste servitù di passo "pedonale e meccanico" sulla strada di collegamento tra la via Francesca ed il bene. L'immobile è situato nella zona ovest del territorio comunale, a circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene è formato da una costruzione unitaria disposta in maggioranza su un solo piano fuori terra salvo porzioni soppalcate e la palazzina degli uffici che trova distribuzione su due piani. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da vari vani ad uso ufficio e accessori, due ampi vani destinati in parte all'attività di produzione e in parte ad uso magazzino/deposito, e al piano primo da una sala esposizione, servizi igienici e vani ad uso ufficio (di cui porzione è attualmente adibita a civile abitazione). La superficie netta della zona destinata ad attività produttiva e magazzino è di 1670 mq. mentre quella destinata ad uffici è di 270

mq. oltre soppalco, porticato e piazzale. L'unità è fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, al Foglio 20, Part. 80, Sub. 10, Categoria D7, Rendita € 17.484,00;

Situazione urbanistica e catastale:

Salvo cambiamenti intervenuti dopo la data della perizia, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, il CTU ha accertato che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi: - Concessione Edilizia n. 26 del 08/03/1990, rilasciata per ampliamento del complesso industriale; - Concessione Edilizia n. 17 del 07/07/1994, rilasciata per prosecuzione lavori assentiti con C.E. n. 26 del 08/03/1990 con variante; - Pratica sismica n. 9647 del 19/06/1991; - Certificato di collaudo statico rif. pratica n. 9647 depositato in data 25/02/1992.

In merito alla violazione della distanza legale dalla linea di confine con altra proprietà e conseguente causa legale, evidenziati dal CTU nella perizia, si da conto che è stato raggiunto accordo con il confinante e costituita una servitù di distanza, con scrittura privata autenticata Notaio Vincenzo Bafunno, in data 14/04/2025, Registrata a Pistoia il 17/04/2025 al n.2321, Serie 1T e trascritta a Pistoia il 17/04/2025 al n. 3554 di r.g. e n. 2419 di r.p..

La costituzione della servitù determina il venir meno della decurtazione di valore di € 50.000,00 che il CTU aveva quantificato in riferimento ai costi di causa. Ferme restanti le altre difformità e relativi costi quantificati dal CTU.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte aggiudicataria.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Il bene è attualmente occupato da terzi, come sopra meglio specificato.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene 2 LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su una cabina elettrica di trasformazione costituente porzione, ed a servizio, di fabbricato artigianale ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, via Francesca n.c. 987. Detto immobile è formato da un solo vano con antistante area scoperta

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, al Foglio 20, Part. 80, Sub. 5, Categoria D1, Rendita € 227,24;

Situazione urbanistica e catastale:

Salvo cambiamenti intervenuti dopo la data della perizia, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il bene ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, il CTU ha accertato che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi: - Concessione Edilizia n. 26 del 08/03/1990, rilasciata per ampliamento del complesso industriale; - Concessione Edilizia n. 17 del 07/07/1994, rilasciata per prosecuzione lavori assentiti con C.E. n. 26 del 08/03/1990 con variante;

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Il bene è attualmente occupato da terzi, come sopra meglio specificato.

Oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Bene 3 AREA URBANA - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su un'area urbana, costituita da porzione di piazzale, posizionata nella parte frontale del complesso edilizio costituito dai beni 1 e 2 in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, via Francesca.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, al Foglio 20, Part. 80, Sub. 15, Categoria F1, consistenza mq. 8;

Situazione urbanistica e catastale:

Salvo cambiamenti intervenuti dopo la data della perizia, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il bene ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, il CTU ha accertato che il complesso edilizio che comprende il bene è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi: - Concessione Edilizia n. 26 del 08/03/1990, rilasciata per ampliamento del

complesso industriale; - Concessione Edilizia n. 17 del 07/07/1994, rilasciata per prosecuzione lavori assentiti con C.E. n. 26 del 08/03/1990 con variante;

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Il bene è attualmente occupato da terzi, come sopra meglio specificato.

Oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Bene 4 OPIFICIO - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, Via Monsummanese, piano T - 1°, CAP 51036.

L'immobile è situato nella zona ovest del territorio comunale e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta su un solo piano fuori terra ad esclusione della palazzina adibita ad uffici che presenta distribuzione su due piani fuori terra. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da un ampio vano attualmente adibito a magazzino oltre locale uso ufficio e servizio igienico; questi locali sono internamente collegati con la palazzina uffici, posizionata sul lato sud della costruzione, che si presenta attualmente allo stato "grezzo" (di fatto sono state realizzate sole le parti strutturali dei due livelli e la scala interna di collegamento). Il lotto è inoltre fornito di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, al Foglio 20, Part. 80, Sub. 9, Categoria D1, Rendita € 7.233,00;

Situazione urbanistica e catastale:

Salvo cambiamenti intervenuti dopo la data della perizia, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si

da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato che comprende l'unità oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi: - Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n° 26 del 12/09/1997, rilasciata per costruzione di muretto di recinzione e apertura passo carrabile in Via Monsummanese; - Concessione Edilizia n° 7 del 26/02/2000, rilasciata per la costruzione del fabbricato.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 18/03/2021, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre a minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, non è conforme all'ultimo titolo amministrativo rilasciato dal Comune di Larciano (concessione edilizia n. 7/2000). In proposito sono state riscontrate le seguenti difformità: a) varie modifiche nella distribuzione interna per la creazione dei servizi interni al capannone; b) modifiche di prospetto per variazione delle aperture (porte e finestre). Le difformità, in base all'attuale normativa edilizia, potranno essere regolarizzate con un accertamento di conformità a sanatoria, ai sensi della L.R. 65/2014.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Il bene è attualmente occupato da terzi, come sopra meglio specificato.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene 5 AREA URBANA - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su un'area urbana, in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, costituita da porzione di piazzale, posizionata nella parte nord-ovest del bene 4.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, al Foglio 20, Part. 662, Categoria F1, consistenza mq. 86;

Situazione urbanistica e catastale:

Salvo cambiamenti intervenuti dopo la data della perizia, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato che comprende l'unità oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi: - Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n° 26 del 12/09/1997, rilasciata per costruzione muretto di recinzione e apertura passo carrabile in Via Monsummanese; - Concessione Edilizia n° 7 del 26/02/2000, rilasciata per la costruzione del fabbricato.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Disponibilità del bene: Il bene è attualmente occupato da terzi, come sopra meglio specificato.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene 6 AREA URBANA - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su un'area urbana, in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, costituita da porzione di piazzale, posizionata nella parte ovest del bene 4.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, al Foglio 20, Part. 663, Categoria F1, consistenza mq. 58;

Situazione urbanistica e catastale:

Salvo cambiamenti intervenuti dopo la data della perizia, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato che comprende l'unità oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi: - Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n° 26 del 12/09/1997, rilasciata per costruzione muretto di recinzione e apertura passo carrabile in Via Monsummanese; - Concessione Edilizia n° 7 del 26/02/2000, rilasciata per la costruzione del fabbricato.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Disponibilità del bene: Il bene è attualmente occupato da terzi, come sopra meglio specificato.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si da conto che a seguito di accordo transattivo concluso con il confinante, è venuta meno la ragione di una decurtazione di euro 50.000,00 indicata dal CTU sul valore di stima del bene n.1, operata per quantificare gli oneri di una causa promossa dal confinante, per il mancato rispetto delle distanze dal confine nell'edificazione del fabbricato, in cui la società in concordato era soccombente. Pertanto tale decurtazione non viene considerata nella determinazione del prezzo base di vendita.

Prezzo base: € 1.437.000,00 (Euro unmilionequattrocentotrentasettemila/00)

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 28.500,00 (Euro ventottomilacinquecento/00)

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

*** **

Tutte le notizie inerenti i beni oggetto di vendita, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

In particolare, si rimanda alla relazione tecnica del CTU per la quantificazione degli oneri necessari alla regolarizzazione.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 17/12/2025 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

AVVERTENZA IMPORTANTE - L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, deve essere contenuta in un file avente l'estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, oppure se avesse una diversa estensione.

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

dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- 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 sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, ove non presenti, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

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

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **Concordato Preventivo Maxilar Home Srl** al seguente

IBAN: IT66G0538713803000047668835

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "CP n. 2/2020 R.G. Tribunale di 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 l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) **in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 18/12/2025 al 24/12/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento 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 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni ai partecipanti non invalida lo svolgimento della vendita.

Il liquidatore giudiziale potrà altresì sospendere le operazioni di vendita nel caso previsto dall'art. 107, comma 4, L.F.. Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita al verificarsi di quanto previsto dall'art. 108, primo comma, L.F..

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva che sono a carico dell'aggiudicatario, oltre I.V.A. se dovuta, 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 l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, negli importi che saranno comunicati dal liquidatore giudiziale, salvo conguaglio.

L'aggiudicazione non produce effetto traslativo. Il trasferimento dei beni e diritti aggiudicati avverrà mediante atto di compravendita da stipularsi, entro giorni 20 (venti) dalla data di versamento del saldo prezzo, presso un notaio designato dal liquidatore giudiziale in accordo con l'aggiudicatario. Gli onorari e le spese notarili, comprese le imposte dell'atto di trasferimento e di ogni altra formalità necessaria e conseguente alla vendita, compresa la predisposizione di eventuali certificazioni,

relazioni o altra documentazione tecnica, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario acquirente, con l'unica eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami.

Una volta eseguita la vendita, la cancellazione dei gravami sulle unità immobiliari verrà effettuata, ai sensi dell'art.182, comma 5, L.F., su ordine del Giudice Delegato, a cura e spese della procedura.

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e i diritti d'asta il giudice delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore giudiziale 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 c.p.c..

La vendita è soggetta ad I.V.A. su opzione, che verrà esercitata ai sensi dell'art.10, n.8-ter del D.P.R. n.633 del 26/10/1972 e, ove ve ne siano i presupposti, sarà applicata con le modalità previste dall'art.17, comma 6, lettera a-bis (reverse charge) del citato decreto, alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Concordato Preventivo Maxilar Home Srl C.P. n. 2/20 R.G. Tribunale di Pistoia**” o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, indicato per il versamento della cauzione; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita prenotando una visita tramite Portale delle vendite Pubbliche; informazioni possono essere reperite contattando il liquidatore giudiziale dott. Alessandro Nerozzi con studio in 59013 Montemurlo (PO), Via Alessandria, n. 11, (Email: a.nerozzi@studionerozzifondaroli.com, Tel.: 0574-799694).

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

ASTE GIUDIZIARIE®
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. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 autorizzate dagli organi della procedura.

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche del Tribunale di Pistoia, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 13/10/2025

Il liquidatore giudiziale
dott. Alessandro Nerozzi