



## TRIBUNALE DI PISTOIA

Concordato preventivo RG n. 2/2023

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

*tramite procedura competitiva senza incanto con gara asincrona*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. Angelo Vaccaro, codice fiscale VCC NGL 56D19 G713F, liquidatore del concordato preventivo n. 2/2023 RCPP - Tribunale di Pistoia,

#### AVVISA

che il giorno **22 luglio 2025, martedì, alle ore 9.30**, nei locali adibiti alla postazione per le udienze di vendita telematica posta presso il Tribunale di Pistoia, in via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona, mediante la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili oltre indicati – descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti – nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, emanato in ossequio al disposto ex articolo 161 ter disp. att. del Codice di procedura civile.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili, anche in relazione alla Legge n. 47/1985, come modificata e integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'articolo 2922 del Codice civile, nonché alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia*" (pubblicato sul sito del Tribunale di Pistoia e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) e a quelle successivamente indicate.

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. Ai sensi dell'articolo 2922 del Codice civile 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, 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'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione rimane a cura e spese della procedura.

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

### SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

#### LOTTO n. 1 (in perizia allegata indicato come Lotto n. 3)

Diritti di piena proprietà sull'area di sedime del laboratorio artigianale, completamente crollato, con annesso adiacente resede e terreno incolto sito in **Pistoia, località Porta Lucchese**, con due accessi carrabili dalla Piazzetta delle Mura di San Pierino, il tutto di superficie catastale di mq. 2477.

Tale area, posta in prossimità del viale Policarpo Petrocchi e della via Sacconi, all'interno delle mura urbane, è caratterizzata in prevalenza da edifici di remota costruzione in normale stato di conservazione. Nel passato in tale area era presente un vecchio laboratorio artigianale che è stato demolito perché pericolante.

Il bene sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa n. 220 dai mappali:

- n. 54, seminativo arborato di prima classe, superficie catastale mq. 1.670, RD euro 13,76 e RA euro 12,07;
- n. 644, seminativo arborato di prima classe, superficie catastale mq. 155, RD euro 1,28 e RA euro 1,12.



La restante parte di quanto descritto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 220 dal mappale:

- n. 673, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 542, senza redditi.

E' compresa la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 220, mappale 645 e mappale 616, quali beni comuni non censibili.

### **Situazione urbanistica**

Nel vigente Regolamento Comunale tale area ricade nel Piano Particolareggiato del Centro Storico quale Area Verde del Seminario Vescovile denominata "m7" (articolo 29 NTA).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** l'area risulta libera da persone e cose, segnalando che una striscia di terreno situata a sud, avente larghezza 4,50m e individuata da porzione dei mappali n. 616 e 644 del foglio di mappa n. 220, è gravata da diritto di passo e transito con ogni mezzo a più persone (servitù nascente da atto ricevuto dal notaio G. Chiostrini in data 27/07/1979, registrato a Borgo San Lorenzo il 09/07/1979 al n. 1232).

Prezzo base: euro 171.000,00 (centosettantunomila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: euro 5.000,00 (cinquemila/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.**



**LOTTO n. 2** (in perizia allegata indicato come Lotto n. 4)

Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare composto da alcuni capannoni industriali con superficie complessiva di circa mq. 4.233, oltre uffici per una superficie di mq. 220 ed una piccola unità di abitazione per il custode di circa mq. 70, il tutto circondato da terreno ad uso viabilità, piazzali, corte e verde per una superficie catastale complessiva (comprensiva della superficie coperta dei fabbricati) di mq. 19.300, posto nel **Comune di Serravalle Pistoiese, in località Stazione di Serravalle, Masotti, con accesso dalla via Vecchia Provinciale Lucchese.**

Tale complesso edilizio è delimitato dall'autostrada A11 (a sud), dalla ferrovia Firenze-Viareggio (a nord); al centro l'area è divisa dal passaggio del torrente Stella in parte intubato. Tale complesso, noto come ex Cantine Giannini, ospitava un cementificio ed intorno agli anni 1960 è stato convertito e trasformato in opificio per lavorazioni vitivinicole. Da molti anni è ormai in disuso.

Il complesso è formato da un grande edificio principale, un'abitazione per il custode, un edificio minore situato in prossimità del torrente (un tempo usato per lavaggio delle bottiglie), una serra e vari volumi tecnici e vasche. L'edificio principale è costituito da una serie di capannoni industriali con struttura portante in cemento armato e solai in laterizio armato con copertura a volta e manto in laterizio; i tamponamenti esterni sono in pietra e mattoni di laterizio ben visibile dato che l'intonaco è completamente distaccato.

I magazzini sono caratterizzati dalla presenza di vasche (un tempo usate per il vino); alcuni locali accessori si sviluppano su più piani, mentre i magazzini sono ad un solo piano con altezze variabili da 6 a 12 metri circa.

Il complesso sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio di mappa 8 dai mappali:

- n. 109 – n. 110 – n. 226 – n. 227 e n.262, uniti tra loro, con categoria D/1, RC euro 19.346,37 per quanto concerne l'opificio industriale;
- n. 111 categoria A/5, classe 5, consistenza 3,5 vani e RC euro 140,99 per quanto attiene l'abitazione del custode.

Il terreno (a sud-ovest) è rappresentato al catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio 8 dai mappali:



- 90, qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 5.375, RD € 31,92 e RA € 30,54;
- 1199, ente urbano, metri quadrati 90, senza redditi;
- 1202, ente urbano, metri quadrati 190, senza redditi;
- 1203, ente urbano, metri quadrati 5, senza redditi;
- 93, ente urbano, metri quadrati 1.260, senza redditi.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- ⇒ il mappale 1199 deriva dal precedente mappale 226;
- ⇒ il mappale 1202 deriva dal precedente mappale 227;
- ⇒ il mappale 1203 deriva dal precedente mappale 201;

tutti giusto frazionamento del 13 gennaio 2020, protocollo n. PT0000734, in atti dalla stessa data, presentato il 10 gennaio 2020 n. 734.1/2020. Si precisa che le sopraccitate particelle 1199, 1202, 1203, 93 sono enti urbani e non hanno una ben definita intestazione catastale.

È altresì compresa la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sulla porzione dell'area scoperta perimetrale ai fabbricati, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio 8 mappale 201, quale bene comune non censibile.

#### **Situazione urbanistica**

Con riferimento a quanto disposto dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive integrazioni e/o modificazioni, si segnala che l'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data è stata rilasciata dal Comune di Serravalle Pistoiese Licenza Edilizia n. 42 dell'anno 1962.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'articolo 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.



**Disponibilità del bene:** i beni sopra indicati risultano liberi da persone e cose, fatta eccezione per quanto appresso:

Con raccomandata del 29 novembre 2024, pervenuta alla società debitrice in data 13 dicembre 2024, recante termine per osservazioni di trenta giorni, Publiacqua Spa ha comunicato in via preventiva la realizzazione di un'opera pubblica (adduttrice Pontelungo - Stazione Masotti).

Per realizzare tale opera Publiacqua Spa dovrebbe occupare temporaneamente una porzione di terreno ricadente all'interno della particella 90, della superficie catastale di circa mq. 2.000, ricompresa nel compendio immobiliare del presente lotto. Tale occupazione è necessaria per esigenze di cantiere o simili, con restituzione della porzione di terreno al termine dei lavori, con corresponsione di un indennizzo che sarà determinato a norma di legge. La comunicazione di Publiacqua ha natura preventiva, in quanto trattasi di un avviso dell'avvio di procedimento, non ancora caratterizzato da apposizione di gravame, ma da rendere noto ad eventuali terzi interessati.

Prezzo base: **euro 1.260.000,00 (unmilione duecentosessantamila/00)**

Cauzione: **pari al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: **euro 25.000,00 (venticinquemila/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.**

**LOTTO n. 3** (in perizia allegata indicato come **Lotto n. 5**)

Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare ad uso produttivo e industriale, costituito da capannoni ad uso laboratorio e magazzino, nonché uffici, appartamenti, tettoie, aree scoperte di pertinenza, il tutto in **Pistoia, via Gonfiantini ncm**, situato tra detta via, la via Ciliegiole (la quale un tempo costituiva l'accesso principale attualmente impedito dalla chiusura dei passaggi a livello), la ferrovia Porrettana e la ferrovia Firenze-Viareggio.

La superficie catastale del compendio industriale è di mq. 27.592 dei quali circa mq. 10.517 di superficie coperta. La consistenza del compendio è di seguito descritta:

- palazzina uffici e n. 3 quartieri di abitazioni prospicienti Via Ciliegiole, su due piani fuori terra;
- numero 4 edifici ad uso laboratorio/magazzino;
- numero 1 edificio ad uso cabina Enel
- numero 1 vasca ad uso vasca di depurazione



Terreno di pertinenza in gran parte pavimentato in conglomerato bituminoso degradato.

Sull'area in oggetto un tempo era attivo uno scalo ferroviario tramite il quale si accede direttamente alla linea ferroviaria PT – BO (Porrettana) e alla stazione Ferroviaria di Pistoia.

Il compendio immobiliare è situato in posizione strategica, basti pensare che è situato a poca distanza dalla Stazione Ferroviaria di Pistoia, che è confinante con lo stabilimento di Hitachi (ex AnsaldoBreda SpA) di via Ciliegiole, situata alle porte delle "Mura" della città, ovvero posta in area urbanizzata con presenza di infrastrutture primarie.

### Dati catastali

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa 219 e seguenti mappali:

- ⇒ 168 sub 8 categoria A/3 classe 1°, vani 3, superficie catastale 50mq, rendita catastale € 119,30;
- ⇒ 168 sub 9 categoria A/3 classe 1°, vani 5, superficie catastale 74mq, rendita catastale € 198,84;
- ⇒ 168 sub 10 categoria A/3 classe 1°, vani 8,5, superficie catastale 158mq, rendita catastale € 338,02;
- ⇒ 168 sub 11 (ex 168 sub 1, 169, 170, 344, 343, 251, uniti fra loro), categoria D/1, rendita catastale € 27.616,60;
- ⇒ 168 sub 12, categoria F/2 (unità collabenti), senza dati censuari (crollate o non più utilizzabili).

Ai fini della continuità storico catastale i sopra indicati dati di identificazione catastale sono stati attribuiti in virtù delle planimetrie depositate in Catasto in data 21 febbraio 2019, protocollo PT0006926, con riferimento al mappale 168 subalterni 8, 9, 10 e 11.

Inoltre, i sopra indicati dati censuari derivano dagli ulteriori atti catastali:

- ⇒ il mappale 168 subalterni 8, 9, 10, 11 e 12 deriva dal precedente mappale 168 subalterni 2, 3 e 4 e dai precedenti mappali 87, 168 subalterno 1, 169, 170, 251, 343 e 344 uniti fra loro, giusto frazionamento e fusione del 20 febbraio 2019, protocollo n. PT0006926, in atti dal 21 febbraio 2019, n. 1752.1/2019.

È compresa la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare:

- sull'ingresso, in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219, mappale 168, subalterno 5, bene comune non censibile comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 168;



- sul portico, vano scale dal piano terra al piano primo, in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219, mappale 168, subalterno 6, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9 e 11 del mappale 168;
- sul piazzale coperto e scoperto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219, mappale 168, subalterno 7, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9, 10, 11 e 12 del mappale 168;
- sulla centrale termica e vano scala di accesso, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219, mappale 168, subalterno 13, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9, 10 e 11 del mappale 168.

### **Situazione urbanistica**

Il compendio industriale è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato ampliato, trasformato, ristrutturato per mezzo dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.10493 prot.1357 del 01.08.1953
- Licenza edilizia n.10669 prot.58 del 26.04.1955
- Licenza edilizia n.11037 prot.2185 del 06.11.1958
- Licenza edilizia n.11224 prot.1568 del 14.09.1963
- Licenza edilizia n.11379 prot.488 del 26.02.1968
- Licenza edilizia n.11402 prot.629 del 22.03.1969
- Licenza edilizia n.41/1972 del 25.01.1972
- Autorizzazione Edilizia n. 15049 del 10.07.1980
- Autorizzazione Edilizia n. 763 del 20.11.1987
- Comunicazione ex art.26 del 09.05.1988 (PE 705)
- Autorizzazione Edilizia n. 14 del 15.01.1990
- Domanda di sanatoria edilizia del 29 marzo 1986, prot. 17828 ex art. 31, L. 47/1985 (PE 4430/21), domanda ancora in corso di definizione a causa di mancata produzione di documentazione integrativa.

### **Disponibilità del bene**

L'area risulta libera da persone e cose, precisando tuttavia l'esistenza di vincoli su una limitata



porzione del lotto di terreno (circa mq. 920) che, dipartendo dalla via Gonfiantini, corre lungo il confine di proprietà fino al raggiungimento della Ferrovia Firenze-Viareggio, ove è presente una servitù (rete fognaria pubblica), nonché su ulteriore limitata porzione, compresa tra via Ciliegiole e Ferrovia Firenze-Viareggio, per una superficie di circa mq. 1000, che risulta inserita nei siti della Regione Toscana (SISBON) ex art. 242 D.Lgs. 152/06 e L.R. 30/2006, che dovrà essere bonificata.

Prezzo base: euro 2.700.000,00 (duemilionesettecentomila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/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.**

\*\*\* \*\*

Per ogni migliore individuazione e descrizione dei beni immobili posti in vendita si rinvia alla Relazione tecnica estimativa predisposta dall'ingegnere Nicola Gualtieri di Pistoia, nella quale, si ribadisce, le attribuzioni numeriche dei lotti posti in vendita sono individuate diversamente.

Per maggior chiarezza, nel presente avviso di vendita, si individua:

**LOTTO n. 1** – Via di Porta Lucchese, Pistoia

Lotto n. 3 nella perizia Gualtieri

**LOTTO n. 2** – Masotti, Serravalle P.se

Lotto n. 4 nella perizia Gualtieri

**LOTTO n. 3** – Via Gonfiantini, Pistoia

Lotto n. 5 nella perizia Gualtieri

### **CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI VENDITA**

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il soggetto che ha proposto il concordato 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, anche per persona da nominare, a norma dell'articolo 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](http://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, da redigere con le modalità sotto indicate, dovranno essere depositate **entro le ore 12,00 del giorno 21 luglio 2025** (antecedente a quello dell’udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

#### **A) Condizioni di ammissibilità formale**

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’articolo 571, comma 3, C.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima; essa 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.

Le offerte di acquisto, da trasmettere come sopra specificato all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), devono essere contenute in un file avente l’estensione “.zip.p7m”.

L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l’estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (vedi Passo 6 del Manuale Utente).

Per l’eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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’articolo 12, comma 5, del DM 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’articolo 12, comma 4, e dell’articolo 13 del DM 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 realmente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'articolo 13.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'articolo 585, C.p.c., come in seguito meglio precisato.

**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'articolo 12, comma 2, del DM n. 32 del 26 febbraio 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'articolo 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 soggetto tutelato da amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - oppure trasmessa mediante *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);



- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 marzo 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), 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 saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex articolo 2, comma 7, del DM 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 ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);
- 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 soggetto tutelato da amministrazione 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 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*.

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 Liquidatore per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.**

#### **B) Versamento anticipato della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Procedura Concordato Preventivo n. 2/2023 R.C.P.P."**, con il seguente IBAN: **IT 48 H 08922 13800 000000 841967**.

**Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il bonifico, con causale **"Concordato Preventivo n. 02/2023 R.C.P.P., versamento cauzione LOTTO n. [ ]"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito della somma 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 della somma 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 euro



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 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.

### **C) Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario, come sopra indicato, dell'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo, in via esclusiva, tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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



La gara avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 22 luglio 2025 al 24 luglio 2025 compreso, e terminerà alle ore 12:00 dell'ultimo giorno. 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 10 (dieci) 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 procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, a dimostrazione della 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.

#### **D) Termini di pagamento del prezzo**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad euro 240,00 + IVA a lotto, **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine, espressamente perentorio, di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità, previa interlocuzione con il liquidatore per l'indicazione degli importi, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte indirette (registro/IVA), ipotecarie e catastali, nonché altri eventuali oneri fiscali, a suo carico come previsto dalla Legge.

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs 231/2007, compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale.**

**Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice, con apposito decreto,**



**dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore fisserà una nuova vendita.**

La vendita è soggetta al tributo di Registro o a Imposta sul valore aggiunto, oltre a imposte ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge; tutti gli oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il versamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Concordato Preventivo n. 2/2023 R.C.P.P.", con il seguente IBAN: IT 48 H 08922 13800 000000 841967, specificando nella causale del bonifico "C.P. n. 02/2023 R.C.P.P., Lotto n.     , versamento saldo prezzo, imposte, spese e compenso".

I beni immobili saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, senza alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che sarà quindi trasferito "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai sensi dell'articolo 217 CCII il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, CCII, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, salvo quanto non cancellabile in funzione della tipologia della procedura.

#### **E) Trasferimento di proprietà**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio, scelto da parte acquirente, entro 30 (trenta) giorni dalla data del versamento del saldo prezzo. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.



## PUBBLICITÀ E VARIE

La pubblicità della vendita sarà effettuata mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla relazione tecnica estimativa, foto, planimetrie e del regolamento di partecipazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'avviso di vendita sui siti convenzionati;
- pubblicazione dell'avviso di vendita su quotidiano locale;
- invio di 100 missive contenenti un estratto dell'avviso di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni in vendita tramite il Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il liquidatore dott. Angelo Vaccaro, con studio in Pistoia, via Enrico Fermi n. 1/a, e-mail [angelovaccaro@professionistiassociati.com](mailto:angelovaccaro@professionistiassociati.com), telefono 0573/935273.

Si fa presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile n. 14, è attivo uno *SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE* (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), dalle ore 9.00 alle ore 12.30, presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale per coloro che non ne fossero in possesso. Per un 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 Spa ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.



La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia – Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 14 marzo 2025

Il liquidatore (Dott. Rag. Angelo Vaccaro)