

**CONCORDATO PREVENTIVO nr. 3/2025****INVITO AD OFFRIRE CON PROPOSTA IRREVOCABILE PER L'ACQUISTO  
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Dott. Marco Nelli, CF NLLMRC71C20G491D, liquidatore giudiziale della procedura di cui in epigrafe, con studio in Pescia (PT) Via Fiorentina nr. 50/1, vista l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Sergio Garofalo, con la presente è ad informare gli interessati che i seguenti beni saranno messi in vendita dalla procedura al miglior offerente.

La vendita avverrà a mezzo di atto notarile, alle condizioni che saranno in seguito indicate.

Trattasi dei diritti di proprietà dell'immobile in Comune di Montecatini Terme (PT), Via Palestro nr. 12 come di seguito descritto:

fondo commerciale al piano terreno corredato da un magazzino al piano interrato facenti parte di un maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Montecatini Terme in via Palestro n.c. 12, e precisamente:

- al piano terreno da un ampio e unico vano ad use commerciale, con una superficie lorda di mq. 83,00, con accesso diretto dalla via Palestro al n.c. 12;
- al piano interrato da locale magazzino, W.C., e deposito cassoni, per una superficie lorda di mq. 90,00.

Si precisa che il vano commerciale ed il vano magazzino non sono collegati direttamente fra loro, ma l'accesso al vano magazzino può avvenire solamente dall'ingresso e vano scale condominiali oppure dalla rampa carrabile posta in via Montebello al n.c. 5A.

Contini: via Palestro, vano ingresso e vano scale condominiali, via Montebello, [REDACTED]

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

l'immobile sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa n. 21 dalla particella n. 193, subalterno 9, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 101, superficie catastale totale mq. 102, rendita catastale €. 3.025,40, intestata al conto della società [REDACTED] con sede in Montecatini Terme, c.f. 01447520477.

**REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:**

La costruzione dell'edificio dove è posto l'immobile in oggetto è iniziata prima del 01 settembre 1967. Per l'edificio non risulta essere stata rilasciata l'Agibilità

Successivamente per opere eseguite in difformità nel fabbricato è stata rilasciata, ai sensi della Legge 47/1985, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1400 in data 02 febbraio 1989.

Per opere di divisione del fondo commerciale originario, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 11599 in data 19 febbraio 2002, che per l'immobile in oggetto sono state parzialmente eseguite.

#### **CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:**

Non segnalate.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

In merito allo stato di manutenzione dell'immobile si evidenzia che gli impianti risultano realizzati all'epoca della costruzione e l'immobile è mancante di un servizio igienico con accesso diretto dal fondo commerciale, richiesto dalle normative vigenti,

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA**

Si fa presente che è pervenuta alla curatela un'offerta irrevocabile per l'acquisto del lotto summenzionato per il corrispettivo di € 65.000,00, pertanto, qualora nel termine appresso indicato **non pervengano ulteriori manifestazioni d'interesse**, da presentarsi nei modi che saranno di seguito indicati, **la curatela procederà all'accettazione della stessa**, con trasferimento degli immobili mediante atto notarile.

Al fine di consentire all'odierno offerente di partecipare all'eventuale gara, nel caso in cui dovessero pervenire ulteriori offerte, lo stesso dovrà comunque formulare la domanda di partecipazione alla vendita telematica nei modi successivamente indicati, validi per tutti gli offerenti.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili d'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 a 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 "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 10 novembre 2026 (antecedente a quello dell'esame delle offerte), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenute in 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 l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.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 irrevocabile d'acquisto 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata* - 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* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero Tribunale di Pistoia);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (ovvero Dott. Marco Nelli);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 65.000,00;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la seguente dichiarazione: *"Il sottoscritto dichiara di essere stato edotto del fatto che l'offerta, se accettata, comporterà il trasferimento della proprietà dei beni a mezzo atto notarile presso Notaio di propria fiducia e, a tal proposito, si impegna a sostenere ogni spesa, di qualsiasi genere, nonché a procurare ogni documentazione necessaria al rogito stesso, ivi inclusa la relazione tecnica notarile, lasciando indenne la procedura da qualsiasi costo e/o responsabilità per ogni caso e/o evenienza"*;
- la seguente dichiarazione: *"Il sottoscritto dichiara di aver letto e compreso la perizia di stima redatta dal geometra Vallero Frediani del 15 febbraio 2025 in ogni sua parte, dispensando espressamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla*

*conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e ogni altro documento, urbanistico e catastale, manifestando di assumersi direttamente tali incombenze, accettando ogni vizio, difformità o abuso, anche se non emergente dalla perizia, senza aver nulla da pretendere e/o contestare, anche in futuro, alla procedura”.*

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- un assegno circolare intestato a “Concordato Preventivo ELMO Srl nr. 3/2025 Tribunale di Pistoia” pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 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 minorenni, 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 oppure, in caso di consiglio di amministrazione, verbale del CdA dove si autorizza il soggetto munito di potere di rappresentanza della società sia alla presentazione dell'offerta sia alla partecipazione alla gara) 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 versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “**Concordato Preventivo ELMO Srl**” al seguente **IBAN**

IT04L086731380000000920215, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Concordato Preventivo ELMO Srl, 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito 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.

### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte avverrà in data **11 novembre 2026 alle ore 10.00** e sarà effettuata tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore Giudiziale solo nella data ed all'orario sopra indicati.

All'udienza il Liquidatore Giudiziale:

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

La partecipazione degli offerenti alla gara avrà luogo esclusivamente 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 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.

**Nel caso di assenza di offerte, la curatela accetterà l'offerta sopra menzionata e già pervenuta ad oggi**, come aggiudicazione provvisoria dei beni.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona 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 procederà fino a quando siano formulati rilanci, previsti con un minimo di € 500,00 (cinquecento/00) per rilancio; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

**All'esito della gara 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.

Ad aggiudicazione effettuata, l'aggiudicatario dovrà, entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, 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; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli etc.) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale, compensi di eventuali tecnici, spese notarili, etc...),

escluse quelle occorrenti per la cancellazione dei gravami, che saranno a carico della procedura.

Il trasferimento della proprietà immobiliare del bene avverrà tramite atto pubblico, redatto davanti ad un notaio, scelto congiuntamente dalla procedura e dall'aggiudicatario, con spese notarili a carico di quest'ultimo. Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente al saldo prezzo.

La cancellazione dei gravami iscritti sull'unità immobiliare ceduta verrà effettuata ai sensi del codice della crisi, previa ordinanza del Giudice Delegato, successivamente alla vendita, e una volta riscosso il prezzo, a spese e cura della procedura.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

**Entro il termine per la stipula del rogito l'aggiudicatario dovrà rendere al Liquidatore Giudiziale le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).**

**L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà la stipula dell'atto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.D., e la segnalazione, da parte del Liquidatore Giudiziale, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita contattando direttamente il Liquidatore Giudiziale Dott. Marco Nelli con studio in Pescia (PT), Via Fiorentina n. 50/1 (Email [nellimarco@yahoo.it](mailto:nellimarco@yahoo.it) Tel.: 0572476017).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie

Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono "staff vendite": 0586/095310

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.D.:

- pubblicazione dell'invito a offrire unitamente alla perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'invito a offrire unitamente, della perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it);
- pubblicazione degli anzidetti documenti tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it).

Pescia, li 15 giugno 2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Marco Nelli