

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDURA COMPETITIVA

**FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI
OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO DI BENI IMMOBILI
ED EVENTUALE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Procedura: **Concordato preventivo omologato R. G. N. 5/2025**

Decreto di omologa del 1-2/10/2025

P.E.C. della procedura: **cpgd1896@procedurepec.com**

Giudice Delegato: **Dott. Sergio Garofalo**

Commissario giudiziale: **Dott. Andrea Giotti**

Liquidatore: **Dott. Franco Michelotti**

Il sottoscritto dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme, via Garibaldi n. 29, tel. 0572 771271/771661, e-mail franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it, in qualità di Liquidatore nel concordato preventivo in epigrafe, omologato e già passato in giudicato,

premesso

- che è pervenuta un'offerta di acquisto, cauzionata, avente ad oggetto pari all'intero su di un villino unifamiliare corredato da circostante corte pertinenziale e contigui appezzamenti di terreno in parte agricolo ed in parte boschivo, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI), nei pressi della località "Galleno", via Ponticelli, 152/a e 152/b, per l'importo di euro 395.000,00;
 - che con provvedimento il Giudice Delegato ha autorizzato il liquidatore all'esperimento della presente procedura competitiva;
 - che nell'ambito della procedura in epigrafe si intende avviare una procedura competitiva telematica per la raccolta di offerte irrevocabili di acquisto ed eventuale successiva gara telematica asincrona che sarà effettuata sulla piattaforma telematica [www. astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- tutto ciò premesso, il sottoscritto liquidatore

AVVISA

ogni potenziale interessato all'acquisto:

a) che è indetta la procedura competitiva ex artt. 275 e 216 CCII, finalizzata alla raccolta di offerte irrevocabili di acquisto migliorative rispetto a quella già pervenuta, con udienza telematica fissata per il giorno 21/10/2026 alle ore 12,00 e per i successivi 6 giorni ossia sino alle ore 12,00 del giorno 27/10/2026, presso il proprio studio sito in Montecatini Terme (PT), via Garibaldi n. 29, e
b) che procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei diritti su beni immobili sottoindicati e 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.

1. CONDIZIONI DI VENDITA – ASSENZA DI GARANZIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato 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.

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

Per ogni ulteriore informazione rispetto a quanto indicato nei lotti in vendita, si rinvia alle perizie del geom. Riccardo Romoli in atti (descrizioni, confini, dati catastali, corrispondenza catastale, proprietà

e provenienze, servitù, stato di occupazione, accertamento ipotecari, accertamenti urbanistici, ecc.).

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO UNICO

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su di un villino unifamiliare corredato da circostante corte pertinenziale e contigui appezzamenti di terreno in parte agricolo ed in parte boschivo, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI), nei pressi della località “Galleno”, via Ponticelli, 152/a e 152/b.

La proprietà è dotata di tre accessi. Uno situato all'estremità nord-ovest della proprietà, sia carrabile che pedonale, con cancello automatizzato sorretto da due colonne in muratura intonacate; il secondo ubicato all'estremità nord-est del lotto, nei pressi dell'incrocio tra la via Ponticelli e la strada vicinale di Urbano, dotato di un'apertura pedonale ed una di larghezza carrabile delimitate da colonne in muratura intonacate, ma utilizzabile solo quale accesso pedonale per limitazioni imposte dal Comune; il terzo accesso è un cancello di servizio ubicato all'estremità sud-est della proprietà, raggiungibile dalla strada vicinale di Urbano, che immette nel giardino.

L'edificio è elevato di due piani fuori terra (T/1°) oltre a piano seminterrato, e comprende: un'abitazione disposta sui tre livelli composta da ingresso-soggiorno con caminetto, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, porticato sul fronte nord-est, pergolato sul lato nord-ovest e terrazzo sul fronte sud-est al pianterreno, quest'ultimo con oggetto sulla sottostante rampa di accesso al piano seminterrato; da disimpegno, tre camere, di cui una con servizio igienico dedicato, e bagno al primo piano; da disimpegno e vano raccolta rifiuti differenziati al piano seminterrato; una autorimessa al piano seminterrato composta da un ampio locale centrale e da tre vani laterali destinati a ripostiglio e locale tecnico. L'edificio è inoltre dotato per l'intero perimetro entroterra del piano seminterrato, di idoneo scannafosso.

I tre livelli sono tra loro collegati per mezzo di scala interna; il piano seminterrato è altresì raggiungibile attraverso un agevole rampa carrabile ubicata sul fronte sud-est del fabbricato.

Il tutto corredato da un'ampia corte esclusiva pertinenziale, in massima parte sistemata a verde, ed in parte a viabilità e camminamenti di accesso, spazi di manovra e parcheggio. Fanno inoltre parte del

compleso in esame, una piccola area urbana e tre appezzamenti di terreno, il tutto contiguo e formante un unico corpo con la corte pertinenziale del descritto edificio.

Per la descrizione del fabbricato si rinvia alla perizia del geom. Riccardo Romoli.

Sono installati i seguenti impianti: elettrico, idrico, termico del tipo radiante a pavimento alimentato da caldaia murale a gas metano di rete, pannelli solari, impianto fotovoltaico, climatizzazione a pompa di calore con macchine esterne e split interni, impianto di allarme. In copertura risultano installate le linee vita.

L'edificio è allacciato al pubblico acquedotto e alla rete pubblica del gas metano; sulla corte pertinenziale è inoltre presente un pozzo artesiano. La zona non risulta servita dalla pubblica fognatura, pertanto l'edificio è dotato di un sistema di depurazione con abbattimento primario (fossa settica imhof) e secondario tramite una subirrigazione drenata regolarmente autorizzato.

Sono presenti le certificazioni degli impianti nonché il relativo Attestato di Prestazione Energetica, quest'ultimo con scadenza 18.06.2031, il tutto allegato all'Attestazione di Abitabilità sotto citata al paragrafo "Accertamenti urbanistici".

Le altezze utili dei tre piani del villino sono di ml.2.76 e ml.280, rispettivamente per pianterreno e primo piano, di ml.2.40 per il piano seminterrato.

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione di alcuni segni di umidità di risalita sulle pareti portanti del piano seminterrato; lo stesso ha finiture di buon livello e dotazioni impiantistiche complete ed attuali.

Situazione catastale

Il compendio in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto, nel foglio di mappa 16, dai mappali: 412 sub.1, categoria A/7 di 2^a, vani 8, superficie catastale mq.248, rendita catastale € 1.735,30.- (per l'abitazione e la corte pertinenziale), e 412 sub.2, categoria C/6 di 6^a, mq.69, superficie catastale mq.68, rendita catastale € 345,66.- (per la rimessa), a seguito della denuncia di variazione per ampliamento-demolizione-parziale ristrutturazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pisa-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 31.01.2020 pratica n.PI0006202 in atti dal 02.02.2020;

dal mappale 491, categoria F/1 (area urbana) di mq.58, a seguito della denuncia di accampionamento depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pisa-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 9.01.2020 pratica n. PI0005361 in atti dal 30.01.2020.

In parte al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto, nel foglio di mappa 16, dai mappali: 487 quale "seminativo arborato di 3^" di mq.700, reddito dominicale € 2,35.- e reddito dominicale € 1,45.-, 490 quale "seminativo arborato di 3^" di mq.133, reddito dominicale € 0,45.- e reddito dominicale € 0,27.-, 69 quale "bosco misto di 1^" di mq.1.760, reddito dominicale € 2,27.- e reddito dominicale € 0,55.-.

Ai fini storico catastali è opportuno precisare che:

- i mappali 412 sub.1 e 412 sub.2 sono derivati dal mappale intero 412, a seguito della denuncia di variazione sopra citata;
- il mappale 412 ha avuto origine con la denuncia di accampionamento depositata presso l'ex UTE di Pisa in data 15.01.1996 pratica n.31.1/1996 in atti dal 19.02.1996;
- il mappale 412 del Catasto Terreni, quale "ente urbano" di mq.7.070, è derivato dalla fusione dell'originario mappale 412 di mq.1.013, con i mappali 72, 73, 412 e 489 del medesimo foglio 16, a seguito del Tipo Mappale del 28.01.2020 n°PI0004603 in atti da pari data;
- il mappale 412 di mq.1.013 è derivato dal mappale 412 di mq.1.071, a seguito del Tipo Mappale del 28.03.2006 n°PI0031946 in atti da pari data;
- il mappale 412 di mq.1.071 è stato originato con Tipo Mappale n°5160.1/1988 in atti dal 07.01.1997;
- i mappali 490 e 491 del Catasto Terreni, sono derivati dall'originario mappale 54, a seguito del Tipo di Frazionamento del 28.03.2006 n°PI0031946 in atti da pari data;
- il mappale 487 del Catasto Terreni, è derivato dall'originario mappale 385, a seguito del Tipo di Frazionamento del 28.03.2006 n°PI0031946 in atti da pari data;
- il mappale 54 del Catasto Terreni, risale all'impianto meccanografico;
- il mappale 385 del Catasto Terreni, è derivato dall'originario mappale 40, a seguito del Tipo di Frazionamento n°25.1/1983 in atti dal 19.05.1992;
- il mappale 69 del Catasto Terreni, risale all'impianto meccanografico.

Situazione urbanistica

Il complesso immobiliare in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Castelfranco di Sotto (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 dell'08.04.2014) per parte in "Zona E5: aree agricole di collina ricomprese nel subsistema territoriale agricolo di collina e delle corti C3" e per parte in "Zona E7: aree agricole ricomprese nel subsistema ambientale del lago di bientina C1" di cui all'art.33 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'area su cui è distribuita la descritta proprietà risulta in parte interessata da vincolo idrogeologico, ed in parte soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti dal D.Lgs 42/2004, art.142, lettera g) come meglio descritto nella perizia del geom. Romoli.

Il corpo originario dell'edificio in esame, poi demolito per essere ricostruito nella sua attuale consistenza, è stato edificato in epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Lo stesso è stato poi oggetto di interventi di manutenzione, demolizione, ricostruzione e ristrutturazione, in forza di diversi titoli edilizi come meglio specificato nella perizia del geom. Riccardo Romoli alla quale si rinvia.

Dal raffronto tra i rilievi svolti durante i sopralluoghi eseguiti dal perito e quanto riportato sugli elaborati grafici assentiti con i richiamati titoli edilizi, non sono emerse difformità di rilievo, salvo quanto esposto nella perizia del geom. Romoli alla quale si rinvia.

Disponibilità del bene

I beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli locativi e sono pertanto nel possesso e nella disponibilità della proprietà.

Offerta base, cauzione e rilanci

In sintesi:

Prezzo base: € 395.000,00 (Euro trecentoventacinquemila,00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 8.000,00

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.

La procedura non darà corso alla liberazione dell'immobile dai beni mobili ivi presenti, che lo arredano, realizzati su misura. Le eventuali spese di liberazione del locale restano a carico dell'acquirente.

3. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E MODALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

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 a 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 20 ottobre 2026 (antecedente a quello della 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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta 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 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 (Tribunale di Pistoia);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (2025 n. 5);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (liquidatore dott. Franco Michelotti);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base; il concordato omologato non prevede l'applicabilità del regime della cd. "offerta minima";
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 30 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.

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*.

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.

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 alla Procedura R. G. 05/2025 al seguente IBAN IT33 I062 2070 4600 0000 0102 231, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Liquidazione N. 5/2025 R.G., 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 nel 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.

4. L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA E L'EVENTUALE GARA TELEMATICA.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

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.

Il rilancio minimo è fissato in euro 8.000,00.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 21/10/2026 al 27/10/2026, con termine alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine,

la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

5. L'AGGIUDICAZIONE

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 (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.

La vendita è soggetta alle disposizioni previste dagli artt.114-bis e 216 CCII, di cui gli interessati sono tenuti a prendere visione.

Non si applica il comma 7, secondo periodo, dell'art. 216 CCII relativo alla disciplina dell'offerta minima, in quanto il concordato omologato deroga a tale normativa.

Si fa, infine, presente che in base all'art. 217, co. 1, CCII, il giudice può sospendere la vendita ove ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero ove ritenuto il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Ciò può avvenire solo su istanza presentata direttamente al giudice da soggetti a ciò legittimati, entro 10 giorni dal deposito nel fascicolo informatico a cura del liquidatore della nota informativa relativa alla vendita, effettuato ai sensi del comma 9 dell'art. 216 CCII.

6. PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE.

In caso di aggiudicazione, 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 a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); 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 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 il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore le informazioni prescritte dall'art. 22 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 delegato, 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. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare i lotti in vendita, contattando il Liquidatore, dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme (PT), Via Garibaldi n. 29 (Email franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it Tel.: 0572/771271).

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 SPORTELLLO 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. 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 stabilite nella sentenza di omologa:

- almeno 30 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte, pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento 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;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 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 delegate del Tribunale di Pistoia - Sezione



Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 14/09/2026

Il Liquidatore giudiziale

Dott. Franco Michelotti



