

TRIBUNALE DI PISTOIA----
UFFICIO FALLIMENTARE**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART. 107 L.F.**

La sottoscritta Rag. Sabrina Giovannini (C.F. GVNSRN69M67A561X) con studio in Buggiano (PT) Piazza Mercato Bestiame n. 11, tel. e telefax: 0573-33132, e-mail: sabrygiovannini@gmail.com, Curatore del Fallimento n° 42/2010 R.F.

avvisa

che il giorno 31/07/2025 ore 11.00 e seguenti, presso la sede del Tribunale di Pistoia (PT) Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile, 14 Sala per le udienze delle Vendite Telematiche, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti terreni e fabbricati meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, e loro integrazioni, 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, per quanto applicabile.

I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche con riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/01, e fermo il disposto di cui all' art. 2922 c.c., nonché in conformità alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate dal Tribunale di Pistoia”, pubblicato sul sito del ridetto Tribunale e su www.astegiudiziarie.it, ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto, la sussistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto al momento della 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 integrato e modificato dall' art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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.

I terreni e l'immobile oggetto di questo avviso saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che, se sussistenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura, ove consentito.

Qualora l' aggiudicatario non lo esenti, il Curatore procederà alla liberazione dell' immobile che risulti occupato dal debitore o da terzi *sine titulo*, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del

progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE SEI TERRENI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI

LOTTO N:1

TERRENO AGRICOLO

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà su terreno agricolo facente parte di complesso immobiliare costituito attualmente da tre edifici per complessive sei unità, posto in comune di Uzzano, località Forone, via dei Baronti, via del Praticello denominato "Borgo Lenzi". Il terreno è posto a sud del complesso immobiliare a destra della strada condominiale di accesso con il lato maggiore lungo la predetta viabilità interna condominiale e quello minore su via dei Baronti. Di forma pressoché rettangolare e rialzato rispetto a via dei Baronti (cfr. documentazione fotografica ed estratto di mappa allegati alla perizia).

PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE BORGO LENZI

Le parti comuni del complesso "Borgo Lenzi" sono costituite da viabilità di accesso, che da via dei Baronti raggiunge via del Praticello, sulla quale si attestano due gruppi di parcheggi comuni e l'area tecnica per l'impianto di depurazione condominiale a sua volta inserito all'interno di una piccola zona a verde nelle immediate vicinanze di via dei Baronti. I parcheggi e la viabilità si presentano non ultimati e non completamente definiti ma completi di acquedotto, linea elettrica, linea telefonica, linea gas, massicciata stradale e cordoni in corrispondenza delle proprietà esclusive dei fabbricati.

Le parti comuni sono mancanti di parte dei cordoni perimetrali necessari alla delimitazione e contenimento del materiale di riporto, della sistemazione del sottofondo e dello strato di usura al fine di realizzare una strada bianca, consolidata con emulsioni resinose, come riportato nelle prescrizioni particolari indicate nel permesso di costruire n. 02/2007, il tutto per un importo complessivo preventivato all'epoca in CTU di € 78.000,00 che per la quota millesimale spettante pari a 98,96 millesimi determina un importo a carico del presente terreno pari ad € 7.718,88 oltre IVA il cui onere e spesa sono a carico dell'aggiudicatario.

Per la redazione delle tabelle millesimali di proprietà necessari per la ripartizione delle predette spese condominiali, è previsto il pagamento di una quota, secondo i millesimi di proprietà (98,96) pari a € 197,92 oltre IVA e Cassa Previdenziale.

DATI CATASTALI ED URBANISTICI

Il terreno, che nel R.U. comunale ricade in **zona E Aree a prevalente funzione agricola** sottozona E3 **Aree ad economia debole della Valdinievole**,

All'Agenzia del Territorio di Pistoia l'immobile si trova censito nel foglio di mappa 9, al Catasto Terreni del comune di Uzzano dalla particella:

- 675, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 4230, reddito dominicale € 22,72 ed agrario € 24,03;
oltre alla quota di proprietà sulle parti comuni individuate nel foglio di mappa 9 dalle particelle 674 (corte e depuratore) e 676 (viabilità).

CONFINI: parti comuni, via dei Baronti, proprietà società fallita, salvo altri.

Disponibilità: libero.

PREZZO BASE DI VENDITA euro 9.000,00

OFFERTA MINIMA (Prezzo base ridotto di ¼) euro 6.750,00

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (ad esempio in caso di offerta minima la cauzione sarà pari ad euro 675,00)

RILANCIO MINIMO IN IPOTESI DI GARA € 500,00= (cinquecento euro)

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.

REGIME FISCALE: IL TRASFERIMENTO DEI TERRENI AGRICOLI E' OPERAZIONE NON SOGGETTA AD IVA, MA AD IMPOSTA DI REGISTRO PROPORZIONALE E IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA.

LOTTO N:2

TERRENO AGRICOLO

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di piena proprietà su terreno agricolo posto in comune di Uzzano, località Forone, via del Praticello denominato "Borgo Lenzi" - **Superficie terreno mq 2.100,00.**

Il terreno è posto a est del complesso immobiliare con il lato nord lungo la viabilità interna condominiale e quello est su via del Praticello. Di forma irregolare, in leggero declivio nord-sud ed in posizione rialzata

rispetto alla predetta via del Praticello (cfr. documentazione fotografica ed estratto di mappa allegati alla perizia).

Si aggiorna che il 24/10/2022 il Comune di Uzzano Ufficio Urbanistica LLPP e ambiente, in persona del Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Diego Caruso, ha risposto alla richiesta del Curatore in merito alla fattibilità urbanistica dei volumi residui "Borgo Lenzi" in località Torricchio acquisiti al fallimento Doman srl. Detto Ufficio, accertata l'adozione del nuovo piano strutturale e del piano operativo comunale, nonché l'assenza di osservazioni effettuate in merito ai suddetti strumenti (pubblicati sul Vurt della Regione Toscana n. 11 del 16/03/2022) ha formalmente comunicato che, ad oggi, non risulta possibile utilizzare la volumetria residua che era stata prevista nei precedenti titoli abilitativi scaduti e pertanto inefficaci (386,85 mc), in quanto detta volumetria era vincolata proprio alla validità dei suddetti titoli abilitativi.

PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le parti comuni del complesso immobiliare Borgo Lenzi sono costituite da viabilità di accesso, che da via dei Baronti raggiunge via del Praticello, sulla quale si attestano due gruppi di parcheggi comuni e l'area tecnica per l'impianto di depurazione condominiale a sua volta inserito all'interno di una piccola zona a verde nelle immediate vicinanze di via dei Baronti. I parcheggi e la viabilità si presentano non ultimati e non completamente definiti ma completi di acquedotto, linea elettrica, linea telefonica, linea gas, massicciata stradale e cordoni in corrispondenza delle proprietà esclusive dei fabbricati.

Le parti comuni sono mancanti di parte dei cordoni perimetrali necessari alla delimitazione e contenimento del materiale di riporto, della sistemazione del sottofondo e dello strato di usura al fine di realizzare una strada bianca, consolidata con emulsioni resinose, come riportato nelle prescrizioni particolari indicate nel permesso di costruire n. 02/2007, il tutto per un importo complessivo preventivato di € 78.000,00 che per la quota millesimale spettante (pari a 170,96 millesimi) determina un importo a carico del presente terreno pari a € 13.334,88 oltre IVA il cui onere e spesa sono a carico dell'aggiudicatario.

Per la redazione delle tabelle millesimali di proprietà, necessarie per la ripartizione delle predette spese condominiali, (millesimi di proprietà 170,96) quota spettante è pari ad € 341,92 oltre IVA e Cassa Previdenziale.

DATI CATASTALI ED URBANISTICI

Il terreno, che nel R.U. comunale ricade in **zona E Aree a prevalente funzione agricola** sottozona E3 **Aree ad economia debole della Valdinievole**,

All' Agenzia del Territorio di Pistoia l'immobile si trova censito nel foglio di mappa 9, in parte al Catasto dei

Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni del comune di Uzzano rispettivamente dalle particelle:

- 677, via dei Baronti p. T, area urbana di mq. 2.100; (terreno con volumetria residua assegnata)

- 650, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 1440, reddito dominicale € 7,73 ed agrario € 8,18;

oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni individuate nel foglio di mappa 9 dalle particelle 674 (corte e depuratore) e 676 (viabilità).

Verifiche urbanistiche

I fabbricati preesistenti sono stati edificati in data antecedente il primo settembre 1967. Successivamente sono state eseguite ristrutturazioni con Permesso di Costruire del 08.02.2007, n. 02; variante del 03.05.2007, n. 20; variante del 09.11.2007, n. 41; variante del 12.01.2009, n. 01; variante del 30.05.2009, n. 24, tutte rilasciate dal Comune di Uzzano.

Nell'ultima variante n. 24/2009, su porzione del sopradescritto terreno, era stata prevista la realizzazione, effettuata con la traslazione di volumi di alcuni vecchi fabbricati e con volumi residuali derivanti da precedenti progetti, di un nuovo edificio monofamiliare per civile abitazione con volumetria approvata pari a mc. 386,85 che, ad oggi, non è stato edificato. In data 21/12/2012 con lett. Prot. 7659 il Responsabile Area Tecnica del Comune di Uzzano, comunicava che la nuova Commissione Paesaggistica Comunale con verbale n. 7 del 18/12/2012 esprimeva parere negativo sulla tipologia architettonica scelta nel progetto, facoltizzando gli interessati ad eventualmente proporre altra soluzione progettuale e architettonica, con nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

che, per la predisposizione di nuovo progetto da depositare prima dell'adozione del Nuovo Piano Operativo Comunale erano necessarie spese non indifferenti e non del tutto quantificabili a fronte di un risultato assai incerto in termini di eventuale mantenimento della volumetria assegnata sul terreno in oggetto che dunque doveva essere posto a carico dell'aggiudicatario sia dal punto di vista tecnico che dal punto di vista economico, non potendo la procedura poter garantire il mantenimento della originaria volumetria.

Con l'entrata in vigore del Nuovo Piano Strutturale e Operativo Comunale (pubblicato sul Vurt della Regione Toscana n. 11 del 16/03/2022 parte seconda) non è più possibile utilizzare la volumetria residua vincolata alla validità dei precedenti titoli abilitativi scaduti e pertanto inefficaci. (cfr aggiornamento pervenuto al Curatore in data 24/10/2022 dall'Ufficio Urbanistica e lavori pubblici del Comune di Uzzano). Pertanto detto terreno deve essere stimato alla stregua di un terreno agricolo come risulta dall'aggiornamento di valore redatto dal CTU arch. Massimo Neri in data 08/11/2023.

CONFINI : parti comuni, via del Praticello, proprietà società fallita, salvo altri.

Disponibilità: libero.

PREZZO BASE DI VENDITA euro 19.800,00

OFFERTA MINIMA (Prezzo base ridotto di 1/4) euro 14.850,00

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (ad esempio in caso di offerta minima la cauzione sarà pari ad euro 1.485,00)

RILANCIO MINIMO IN IPOTESI DI GARA € 1.000,00= (mille euro)

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.

REGIME FISCALE: VENDITA ASSOGGETTATA AD IVA; IMPOSTE REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA.

LOTTO N: 3

FABBRICATO di cui al mappale 160 sub 9
immobile A1

DESCRIZIONE IMMOBILE.

Diritti di piena proprietà su immobile, facente parte di un complesso immobiliare posto in comune di Uzzano, località Forone, via dei Baronti, via del Praticello, denominato "Borgo Lenzi" costituito da terratetto libero su tre lati e con accesso indipendente.

Detto immobile, il primo guardando il lato est e nella parte a due piani del fabbricato, è composto al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno e scale che conducono al piano primo composto a sua volta, da tre camere, bagno, disimpegno con botola munita di scala retrattile che consente l'accesso alla soprastante soffitta, corredato da giardino sui lati est, sud ed ovest.

La suddetta abitazione, piano terra e primo, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 116,70 comprensiva delle murature.

PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le parti comuni del complesso immobiliare Borgo Lenzi sono costituite da viabilità di accesso che da via dei Baronti raggiunge via del Praticello, sulla quale gli edifici hanno i propri accessi carrabili e pedonali. Su questa viabilità si attestano due gruppi di parcheggi comuni e l'area tecnica per l'impianto di depurazione condominiale a sua volta inserito all'interno di una piccola zona a verde nelle immediate vicinanze di via dei Baronti. I parcheggi e la viabilità si presentano non ultimati e non completamente definiti.

CONFINI: parti comuni, proprietà società fallita su più lati, salvo altri.

DATI CATASTALI

All' Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del comune di Uzzano l'immobile si trova censito nel foglio di mappa 9 dalla particella:

- 160 sub. 9, via dei Baronti snc p. T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 7, rendita € 560,36 oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni individuate nel foglio di mappa 9 dalle particelle 674 (corte e depuratore) e 676 (viabilità).

La planimetria catastale, per alcune modifiche, non corrisponde allo stato attuale dell'immobile, quindi dovrà essere aggiornata prima dell'atto e/o provvedimento di trasferimento, con spese tecniche a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

VERIFICHE URBANISTICHE

L'immobile, nel R.U. comunale, ricade in zona E *Aree a prevalente funzione agricola* sottozona E3 *Aree ad economia debole della Valdinievole*; mentre i sovrastanti edifici sono classificati come *Fabbricati con elementi di valore*.

Il fabbricato di cui è porzione l'abitazione in oggetto è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente è stato ristrutturato con Permesso di Costruire del 08.02.2007, n. 02; variante del 03.05.2007, n. 20; variante del 30.05.2009, n. 24, tutte rilasciate dal Comune di Uzzano; inoltre è stata presentata presso il Comune di Uzzano Ultimazione Lavori, Attestazione di Conformità ed eventuale Variante in Corso d'Opera in data 22.02.2010 con protocollo n. 1582.

Dall'esame e dal confronto degli elaborati grafici allegati ai predetti permessi di costruire e alle varianti in corso d'opera con quelli ottenuti dal rilievo diretto dell'immobile, sono emerse alcune difformità sanabili ex art. 140, comma 6 della L.R.T. 1/05.

Più precisamente, le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate presentando una Attestazione di Conformità che sarà rilasciata in sanatoria dal Comune di Uzzano dietro il pagamento complessivo di una sanzione pecuniaria, di diritti di segreteria e marche da bollo; oltre alle spese

tecniche a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Non risulta presentato attestato di abitabilità afferente il fabbricato, quindi dovrà essere presentata tutta la documentazione necessaria per tale attestazione, i cui oneri gravano sull'acquirente.

STATO DI POSSESSO- PRECISAZIONI

In relazione all'immobile rappresentato, quanto alla parte principale, in catasto fabbricati del Comune di Uzzano (PT), in fg. 9, part. 160 sub 9, si informa delle seguenti circostanze:

-l'immobile in questione risulta ad oggi occupato quale abitazione principale da soggetti che erano promittenti acquirenti, come previsto nel contratto preliminare di compravendita 7.7.2009;

-da ultimo, l'8.4.2025 la Curatela fallimentare e i ridetti promittenti acquirenti (ed attuali occupanti) hanno conciliato la causa civile tra di loro pendente dinanzi al Tribunale di Pistoia, in relazione all'immobile oggetto di questa vendita;

-detta conciliazione tra l'altro prevede lo scioglimento dei seguenti contratti tra le parti, riconosciuto il valido recesso della Curatrice: 1-il ridetto contratto preliminare di compravendita 7 luglio 2009 per atto autentificato Notaio Calcinai, trascritto a Pescia il 9.7.2009 n. 1982 reg.part., n. 3371 reg.gen., registrato in Firenze l'8.7.2009, dell'immobile in catasto fabbricati Comune di Uzzano (PT) fg. 9 part. 160 sub 9, (già sub 2); 2- contratto preliminare 11 gennaio 2008 registrato il 31.1.2008, avente ad oggetto il medesimo immobile (all'epoca rappresentato in fg. 9 part. 160 sub 2);

-sempre detta conciliazione prevede: 1- prelazione, congiuntamente a favore dei due originari promittenti acquirenti, in caso di vendita in sede fallimentare dell'immobile oggetto di causa, e tale prelazione viene riconosciuta a fini meramente conciliativi; 2-rilascio dell'immobile oggetto di causa, da parte dei convenuti (originari promittenti acquirenti) a favore della Curatela, entro un mese dal decreto di trasferimento e comunque entro il termine massimo di otto mesi dalla conciliazione, purché in questo lasso di tempo vengano esperiti almeno due tentativi di vendita.

* * *

Prelazione

La vendita è soggetta a prelazione come sopra indicato.

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, la Curatela fallimentare provvede a dare comunicazione alla parte avente titolo alla prelazione, anche a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo che Le sarà previamente reso noto a cura e onere della stessa e ridetta parte, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, con invito ad esercitare la prelazione.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dalla parte avente titolo a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui sopra, mediante atto comunicato alla Curatela a mezzo posta elettronica certificata alla pec della Curatela, ed inoltre, sempre a pena di decadenza, il ridetto diritto di prelazione è esercitato mediante adempimento al

pagamento del prezzo di aggiudicazione e oneri accessori, entro i successivi cinquanta giorni.

PREZZO BASE DI VENDITA € 260.000,00= (duecentosessantamila euro)

OFFERTA MINIMA (Prezzo base ridotto di 1/4) euro € 195.000,00

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO (ad esempio in caso di offerta minima la cauzione sarà pari ad euro 19.500,00)

RILANCIO MINIMO IN IPOTESI DI GARA € 2.000,00

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.

REGIME FISCALE: VENDITA NON ASSOGGETTATA AD IVA; IMPOSTE REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE IN PROPORZIONALE.

CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Gli interessati all' acquisto – escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell' art. 579, ultimo comma, c.p.c. (senza alcuna intermediazione da parte di professionisti del settore immobiliare), esclusivamente in via telematica, 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 delle offerte telematiche può essere consultato all' indirizzo <http://pst.giustizia.it>, Sezione “Documenti”, Sottosezione: “Portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto devono essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro e non oltre il giorno 30/07/2025 ore 12.00 (antecedente a quello della udienza di vendita), mediante invio all' indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L' offerta si intende depositata SOLO 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 all' indirizzo Pec sopra indicato, 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” (v. 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.

A pena di inammissibilità, le offerte devono essere sottoscritte digitalmente, 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 V, DM 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 IV, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificato 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 (modalità di trasmissione che sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma IV, D.M. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; qualora quest'ultimo risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, dovrà indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, co. II, D.M. n. 32 del 26.02.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre, per escludere il bene eventualmente aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa (una volta operativa) a mezzo 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 dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa (una volta operativa) a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ente o società), dovrà essere indicata ed allegata all'offerta la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il capitale sociale, Codice Fiscale e/o Partita Iva del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi detti poteri.

Nella domanda dovranno altresì essere indicati: - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della stessa; - il numero (la lettera) o altro eventuale 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 potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$, come indicato nel presente bando); - il termine per il versamento del saldo prezzo (che in ogni caso, a pena di inefficacia) non potrà superare i sessanta giorni (60) dalla data di aggiudicazione e che non è soggetto a sospensione feriale. L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della

migliore offerta; - 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 PEC o della 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.

All' offerta dovranno essere allegati in fase di iscrizione alla gara:

- copia del documento d' identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (ovvero la copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura per l' importo della cauzione, da cui risulti il Codice IBAN del c/c sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l' indicazione se l' offerente intende avvalersi di agevolazioni fiscali (ad esempio, l' applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore - base imponibile ai fini dell' imposta di registro costituita dal valore dell' immobile determinato ai sensi dell' art. 52 comma 4 e 5 DPR 131/86 - e/o della tassazione agevolata per l' acquisto della prima casa ex art. 1 comma 1° della tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/86, o di altre agevolazioni fiscali previste dalla legislazione di tempo in tempo vigente). E' fatta salva la facoltà di depositare tali richieste successivamente all' aggiudicazione, ma in ogni caso prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell' aggiudicatario ex art. 2, comma VII, D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d' identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo, che dovrà in ogni caso avvenire prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d' identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l' offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione emesso dal Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d' identità e 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato registro imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l' atto di nomina che giustifichi detti poteri;
- se l' offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l' offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

All' offerta dovrà essere allegata a titolo di cauzione una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, da versare esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a

Fallimento n. 42/2010 RF Tribunale di Pistoia al seguente IBAN: **IT03Y070757043000000212128**

Detti importi saranno trattenuti in caso di mancato pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il bonifico, con causale “**Fallimento n. 42/2010 Tribunale Pistoia, 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 anzidetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che ne sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni di cui al già citato “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, ai soggetti offerenti non aggiudicatari sarà restituito l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal Curatore soltanto nel giorno ed all'orario sopra indicati, 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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione 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 più alto offerto (ugualmente 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 saranno automaticamente ammesse a partecipare alla gara: tuttavia, ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno alla stessa.

La gara avrà la durata di 6 giorni, dal 31/07/2025 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 06/08/2025.

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 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerente migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alle altre eventuali spese che risulteranno a suo carico per legge previa comunicazione da parte del Curatore ed in ogni caso salvo conguaglio. fatto salvo l'esercizio del predetto diritto di prelazione da parte degli aventi diritto nei dieci giorni.

Qualora esercitata la prelazione, ove prevista, l'aggiudicatario non dovrà assolvere i suddetti obblighi (versamento residuo prezzo e accessori) e gli verrà restituita la cauzione versata.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato da quest'ultima vendita unitamente alla cauzione precedentemente confiscata dovesse risultare inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, ex art. 585 comma III c.p.c., ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo avverrà direttamente dall'Istituto di Credito mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **"Fallimento n. 42/2010 R.F. Pistoia"**. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si avverte che saranno a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta che dovranno essere pari ad € 240,00 oltre IVA a lotto che dovranno essere pagati su richiesta della società aste giudiziarie.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Dott. Raffaele D' Amora del 06 ottobre 2016 l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 comma III c.p.c. e 2822 c.c.

La vendita è soggetta alle imposte iva, di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni dei gravami iscritti sui beni ceduti, ove consentito, verrà effettuata a cura e spese della procedura successivamente all'emissione del Decreto di Trasferimento ed al pagamento delle imposte dovute da parte dell'aggiudicatario.

Gli interessati all' acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita contattando il Curatore presso il proprio studio sito in Buggiano, Piazza Mercato Bestiame, 11 – telefono 0572/33132 mail: sabrygiovannini@gmail.com, recapiti da utilizzare anche per la prenotazione delle visite.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, sito in Via XXVII Aprile n. 14, piano terra, è attivo uno *Sportello informativo e di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche*, aperto dal lunedì al venerdì, ore 9,00 / 12.30 (tel: 0573 3571569), presso il quale potrà anche essere acquistato il kit per la firma digitale.

Per supporto tecnico in fase di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica, è possibile altresì ottenere assistenza telefonica da Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. (numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 / telefono staff vendite: 0586 / 095310, recapiti attivi dal lun. al ven. ore 9,00-12,00).

La partecipazione alla vendita comporta 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, così come la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell' attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell' art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.D.: - pubblicazione dell' ordinanza e dell' avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; - pubblicazione dell' ordinanza, dell' avviso di vendita, della perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it; - pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real estate” dell' annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it e Kijiji-Ebay Annunci.

Per tutto quanto non richiamato nel presente avviso di vendita, si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia – Sez. fallimentare, pubblicato sul sito del Tribunale, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Buggiano, li 18 giugno 2025

Il Curatore
Rag. Sabrina Giovannini