

**TRIBUNALE DI PISTOIA-SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 5/2022 R.F.**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta Curci**

**AVVISO DI VENDITA AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 1 L.F.**

I sottoscritti:

**Dott. Andrea Giotti**, con studio in Massa e Cozzile (PT), Largo La Pira 10

**Dott. Gabriele Cappellini**, con studio in Pistoia, Galleria Nazionale 32

Curatori del fallimento in epigrafe, in conformità al programma di liquidazione approvato in data 12.12.2022, come integrato in data 05.04.2024, debitamente autorizzati dal Giudice Delegato

**AVVISANO**

che il giorno **5 FEBBRAIO 2026 alle ore 16:00**, presso lo studio del Dott. Andrea Giotti, procederanno alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa versata in atti in data 30.11.2023, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN VENDITA (Per gli immobili il numero del bene indica quello assegnato dal CTU nella perizia in atti)**

### **LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine). La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia. All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51. b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 -186 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone

chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 98, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 170, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 171, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 172, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 173, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 174, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 175, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 176, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 177, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 178, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 179, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 180, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 181, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 182, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 183, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 184, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 185, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 186, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10. All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una





fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i.; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12. All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 – 99 – 135 – 136 – 137 – 187 – 188 – 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 – 158 – 159 – 160 – 161 – 162 – 163 – 164 – 165 – 166 – 167 – 168 – 169 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 97, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 158, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 159, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 160, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 161, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 162, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 163, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 164, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 165, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 166, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 167, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 169, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.



Part. 664, Sub. 189, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16. All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contradistinti dai subalterni 86 – 99 – 135 – 136 – 137 – 187 – 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 – 140 - 141 – 142 – 143 – 144 - 145 - 146 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 59, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub.

88, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 140, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 141, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 142, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 143, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 144, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 145, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 146, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18. All'unità immobiliare costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 – 99 – 135 – 136 – 137 – 187 – 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 – 150 – 151 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6 Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 93, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 150, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 151, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

- 9

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 62, Categoria D4 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 94, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 152, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 153, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 154, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 155, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

- 10

al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 55, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 96, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 157, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

- **Bene N° 8-bis** - Grosso quantitativo di materiale in parte avviato o residui di partite presenti nel locale magazzino per il completamento dei lavori edili/strutturali dell'edificio, tra cui:

Grande struttura in metallo a scalini di circa mt. 15x15; N. 10 gazebo smontati, vari mobili da ufficio smontati ed incompleti, tubazione in metallo zincato per circa 18 elementi a completamento impianto aspirazione, N. 19 porte in laminato di circa cm. 210x70 scatolate + 4 porte in laminato già utilizzate + 4 porte in metallo bianco usate, vetri di ricambio in parte difettosi, piccolo quantitativo di intelaiatura in metallo per il montaggio di pareti in cartongesso ed alcuni pannelli, n. 2 scale a pioli in metallo, unità esterna per climatizzatore Mitsubishi PUHZ-SW120YHA, circa 10 scatole contenenti filtri per aspirazione aria, circa 60 pancali in parte avviati o con residui di lavorazione di laterizi vari (mattonelle, foratoni, mattoni varie misure ecc.), circa 18 casse in legno con fasce o zoccolo per pavimento in marmo, n. 4 pancali di listelli per pavimento in laminato nella maggior parte usati.

**Tutti i beni immobili che costituiscono il lotto unico sono liberi**

**Prezzo base d'asta: € 3.187.500,00 – Rilancio minimo € 65.000,00 – Non sono ammesse offerte ad un prezzo inferiore a quello base.**

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 vendita è soggetta ad IVA per opzione dei curatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter del DPR 633/72 e successive integrazioni e modificazioni, con conseguente applicazione del meccanismo dell'inversione contabile.

**Informazioni comuni a tutti i beni immobili costituenti l'unico lotto**

I) Beni comuni

Si invitano gli interessati a prendere visione, nella descrizione dei singoli beni, nella perizia e nei suoi allegati, della quota di proprietà indivisa e indivisibile attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

II) Parti comuni

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto unico posto in vendita hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

III) Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione – allegata in bozza alla perizia di stima – che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -



soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi (quantificati all'art. 7 della bozza di convenzione in Euro 23.261,00); manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale (quantificata all'art. 8 della bozza di convenzione in Euro 38.434,30); versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Si precisa che il Consulente Tecnico d'Ufficio ha tenuto conto dei costi per gli obblighi pregressi e per la manutenzione del verde pubblico nella determinazione della percentuale di deprezzamento del prezzo di stima.

Con riferimento alla situazione urbanistica, ed in particolare alla variante N. 9 al R.U., i sottoscritti informano di aver depositato presso il Comune di Pistoia i seguenti documenti:

- i) In data 16.09.2022, a mezzo PEC, Pre-osservazioni al procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo Comunale.
- ii) In data 20.09.2022, a mezzo PEC, Istanza di Proroga della efficacia di cui alla scheda-norma ATP28 del R.U.

Gli scriventi segnalano tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso la proroga richiesta.

- IV) I beni oggetto della presente vendita competitiva vengono posti in vendita (e quindi trasferiti) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Si dà inoltre atto di quanto segue, con la precisazione che la partecipazione alla gara costituisce tacita conferma di presa visione:

- I. Che con nota prot. n. 22778 del 14.2.2020 l'Amministrazione Comunale, rilevata la realizzazione *“in assenza di titolo abilitativo di Segnalazione Certificata di Inizio attività”* ed in area a verde di proprietà del Comune sita in Via Bure Vecchia Nord n 115, di strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso edilizio realizzato dalla Società SIRIM Investimenti S.r.l. sulla prospiciente proprietà di quest'ultima al tempo inserita in area di trasformazione urbanistica AT25 - ex Pallavicini (oggi ATP28), ne ingiungeva la demolizione con contestuale ripristino dello stato dei luoghi ai sensi e per gli effetti dell'art. 210 della LRT 65/2014. In relazione a tale diffida i Curatori Fallimentari hanno presentato a mezzo PEC in data 04.10.2022 istanza di sospensione della sua efficacia. Tenuto conto della natura delle opere realizzate, la cui rimozione priverebbe l'interno complesso edilizio del necessario impianto antincendio, sarà possibile prospettare all'Ente la sussistenza dei presupposti per l'applicazione nella fattispecie del disposto di cui all'art. 200, comma 6, della LRT 65/2014 a norma del quale, per gli interventi – quali quelli in esame - eseguiti in assenza di SCIA, *«qualora sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00»*. Trattandosi tuttavia di opere realizzate su terreno di proprietà comunale, ai fini della legittimazione alla presentazione dell'istanza in tal senso sarà necessario previamente conseguire dall'Ente idoneo titolo per l'utilizzo dell'area sulla quale accedono tali opere.
- II. Che al momento della pubblicazione non esiste condominio; tuttavia i Curatori Fallimentari hanno incaricato un tecnico per la predisposizione delle tabelle e del regolamento condominiale e si riservano di procedere alla costituzione del condominio, unitamente agli altri comproprietari, quanto prima e quindi anche precedentemente al trasferimento delle unità immobiliari facenti parte del presente bando.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo

di mandatario munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, 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 4 FEBBRAIO 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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).

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione dei referenti della procedura;
- 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 termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine 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 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 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;



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

L'offerente dovrà 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 al Fallimento 5/2022 presso Banca Centro Toscana-Umbria-Credito Cooperativo S.C. contraddistinto dal seguente IBAN: IT 84 F 07075 70430 0000 00220069.

Il bonifico, con causale "*Fallimento n. 5/2022 R.F. lotto unico, versamento cauzione lotto unico*", 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai curatori fallimentari solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](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. 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 5.02.2026 al 10.02.2026 e terminerà alle ore 16:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del già menzionato 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 migliorativo, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, i curatori fallimentari procederanno all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare 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 corrispondere il saldo-prezzo e i diritti d'asta, pari a € 240,00 più IVA mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura oppure mediante assegno circolare

intestato “*Fallimento 5/2022-Tribunale di Pistoia*”, nel termine indicato nell’offerta. In alternativa l’aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di versamento del prezzo secondo il combinato-disposto degli articoli 508 e 585, comma 2, c.p.c., fermo restando l’integrale pagamento delle spese di procedura, generali e specifiche, imputabili al lotto posto in vendita, e quanto eventualmente necessario per il soddisfacimento degli altri creditori che potranno risultare capienti; in tal caso l’istanza di assunzione del debito, quale modalità di pagamento del prezzo, dovrà essere depositata non oltre trenta giorni antecedenti il termine di pagamento indicato nell’offerta o, in difetto, non oltre sessanta giorni dall’aggiudicazione.

Il mancato pagamento del prezzo e dei diritti d’asta nel termine stabilito, anche mediante accollo parziale del debito, comporterà la perdita della cauzione.

Il trasferimento del bene avverrà, contestualmente al versamento del saldo-prezzo, a mezzo rogito notarile da stipulare presso un notaio scelto dall’aggiudicatario, in accordo con i Curatori, fra quelli operanti nel distretto notarile di Firenze-Pistoia-Prato, ad esclusiva cura e spese dell’aggiudicatario stesso; a tale proposito si ricorda che in tale sede dovranno essere versate a mano del notaio le imposte dovute sul trasferimento.

Le formalità elencate alle pagg. 1763 e segg. della perizia di stima, che insistono sui beni venduti, saranno cancellati a cura e spese della procedura, dopo il rogito notarile, con ordinanza del Giudice Delegato, ai sensi di quanto disposto dall’art. 108 l.f.

Si precisa che i Curatori potranno sospendere la vendita ai sensi di quanto disposto dall’art. 107, comma 4, l.f., nel caso in cui dovessero pervenire, entro il termine perentorio di dieci giorni dall’aggiudicazione, offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Decorso tale termine i Curatori provvederanno ad informare il Giudice Delegato ai sensi dell’art. 107, comma 5, l.f..

Resta fermo quanto previsto dall’art. 108 l.f., in ordine ai poteri del Giudice Delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all’acquisto possono visionare il compendio posto in vendita contattando i Curatori Fallimentari Dott. Andrea Giotti (tel. 057277291-email [agiotti@giottielumi.it](mailto:agiotti@giottielumi.it)) Dott. Gabriele Cappellini (tel. 05731944267 - email [gabriele\\_cappellini@yahoo.it](mailto:gabriele_cappellini@yahoo.it)).

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.

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 prestazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata per un periodo non inferiore a 90 giorni con le seguenti modalità:

- 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione di un estratto del bando sui quotidiani LA NAZIONE e IL SOLE 24 ORE.

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

Massa e Cozzile/Pistoia, 9 Ottobre 2025

I Curatori Fallimentari