

Avviso di vendita ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F.

La sottoscritta dott.ssa Elia Viviana, commercialista, con studio in Pistoia v.le A. Frosini n. 36, curatore del fallimento in epigrafe, in conformità al programma di liquidazione approvato in data 17.09.2017 e del suo supplemento approvato in data 29.06.2020

AVVISA

che il giorno **16.10.2025 a partire dalle ore 16:00** presso il proprio studio professionale, sito in v.le A. Frosini n. 36, Pistoia, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e successiva integrazione, 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.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate 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 DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 3

Il lotto in vendita è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 10** (lotto 3 ex bene n 3 perizia del 28.05.2018) - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, 308, piano terra;
- **Bene n. 11** (lotto 3 ex bene n. 4 perizia del 28.05.2018) – Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) – Via Fosco Occhibelli, 308, piano T.

Il lotto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- proprietà 1/1

Porzione di bifamiliare, posta in Monsummano Terme (PT), via F. Occhibelli, n. 308 accessibile attraverso strada privata ad uso pubblico. L'unità si sviluppa a piano terra, con ingresso indipendente ed è composta da cucina-soggiorno, due disimpegni, bagno e due camere. L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva e garage Pa10 come meglio identificati e descritti nella perizia del CTU e i relativi allegati (planimetria A1 campitura di colore rosso).

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT):

- Foglio 23, **Particella 1119, sub. 7**, Cat. A/3, Cl.7, consistenza 5, superficie catastale 101 mq, rendita € 309,87 (rendita non definitiva), piano terra;
- Foglio 23, **Particella 1119, sub. 8**, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 23, superficie catastale 27 mq, rendita € 67,71 (rendita non definitiva), piano terra.

La planimetria catastale è attualmente conforme allo stato dei fatti e dovrà essere aggiornata a seguito delle opere di regolarizzazione catastali ed urbanistiche da effettuarsi ed indicate nella perizia del CTU del 28.05.2018.

Il mappale 1119 sub 7 deriva dai precedenti subalterni 2,3,5 variati con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione.

Il mappale 1119 sub 8 deriva dai precedenti subalterni 2,3,5 variati con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione.

Sono comuni ai Lotti 3,4,5,6 due Beni Comuni non Censibili, corrispondenti agli ex Bene 8 e Bene 9 della perizia del 28.05.2018 e destinati a “strada e parcheggi a uso pubblico” in base al permesso a costruire n. 93 del 11/12/2006.

Si fa presente che il parcheggio di autovetture negli stalli identificati con la sigla “Pb...” della tavola relativa al Permesso a Costruire può essere fatto anche da soggetti proprietari di unità poste al di fuori delle particelle 386 e 1119 del foglio 23.

I BCNC sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 23:

- mappale 1119 subalterno 13 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119;
- mappale 386 subalterno 29 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119.

Il mappale 1119 subalterno 13 deriva dall'ex subalterno 6 del mappale 1119 (Bene 9 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58651.1/2024).

Il mappale 386 subalterno 29 deriva dall'ex sub. 5 del mappale 386 (Bene 8 della perizia) e da porzione scorporata del resede del mappale 386 sub. 3 (porzione Bene 6 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del VARIAZIONE del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58650.1/2024).

Il BCNC identificato dal mappale 1119 sub.13 rimane gravato da servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5190 e R.P. 3087. Inoltre, è gravata da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Il BCNC identificato dal mappale 386 sub. 29 rimane gravato dalle servitù in capo all'ex subalterno 5 ed in particolare servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5188 e R.P. 3085. È inoltre gravato da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal Mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Successivamente è stata costituita servitù di passo veicolare e pedonale, di parcheggio, di passaggio

di tubazioni e impianti interrati, a favore dell'ex subalterno 4, mappale 386 del foglio 23.

Per la regolarità edilizia delle parti comuni, identificate dai BCNC del foglio 23 mappale 1119 sub. 13 e mappale 386 sub. 29 rimangono da completare i lavori sulla sede stradale e sui posti auto come da Permesso di Costruire n° 93 del 11/12/2006, a carico di tutti i lotti.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato in cui l'unità immobiliare è inserita è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n°124 del 07/04/1992 e successiva Concessione Edilizia a Variante n° 147 del 04/07/1997. Successivamente, nel contesto della richiesta di Permesso a Costruire per la costruzione dell'edificio B, il presente fabbricato è stato preso in esame per il calcolo delle superfici a parcheggio (pertinenziali e di urbanizzazione primaria) e pertanto i posti auto (Pa...) e (Pb...) raffigurati nell'allegato A1 sono vincolanti.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU presso l'immobile, è emerso che, pur riscontrando una sommaria corrispondenza tra la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare rappresentata negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato e lo stato dei luoghi odierno, sono presenti delle difformità relative all'ingombro planimetrico del fabbricato, alle dimensioni di alcuni locali e alle aperture esterne.

In fase di realizzazione dell'intero complesso edilizio, si è verificato un aumento dell'ingombro planivolumetrico del fabbricato rispetto al progetto concessionato, il quale rientra però nei limiti di tolleranza di costruzione ai sensi dell'art.198 della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i.

Durante i lavori sono state inoltre apportate modifiche alle aperture esterne, le quali sono state realizzate con altezze inferiori ed in taluni casi anche di larghezza inferiore. Questa modifica ha un effetto negativo sui requisiti igienico sanitari dei locali a cui appartengono, rendendo in alcuni casi il locale non abitabile per insufficienza di aria e luce. Sempre durante i lavori di realizzazione sono state apportate alcune modifiche alle tramezzature interne. Successivamente all'epoca di realizzazione dell'immobile, sono state apportate delle modifiche interne ed esterne che hanno interessato l'appartamento di piano terra e l'adiacente autorimessa. Sono stati demoliti il ripostiglio ed il disimpegno, la finestra del garage sul lato Ovest è stata trasformata in porta per l'accesso al resede esterno, e la superficie destinata a garage è stata in parte adibita a cucina ed in parte a ripostiglio con la realizzazione di una parete in cartongesso di separazione fra i due nuovi locali. Il cambio di utilizzo dei locali non può essere sanato in quanto la destinazione del locale ad autorimessa deve essere mantenuta poiché tale superficie a parcheggio è stata utilizzata per la verifica dello standard minimo di superficie a parcheggio del lotto nella quale si trova inserita.

Per rendere conforme l'unità immobiliare in oggetto, devono essere previste le seguenti operazioni:

- ripristino dei locali ripostiglio e disimpegno;
- ripristino delle predisposizioni della zona cottura nel soggiorno;
- ripristino delle corrette aperture esterne dei locali per il rispetto dei requisiti igienico sanitari;
- demolizione di parete in cartongesso;
- demolizione impianti cucina.

Ulteriori informazioni relative alla pratica in sanatoria da presentare sono indicate nella perizia del CTU del 28.05.2018 pag. 39/40.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato dal fallito.

Oneri Condominiali:

Attualmente non sono presenti oneri condominiali; gli acquirenti dei singoli lotti dovranno procedere alla costituzione del condominio.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta a Iva

Prezzo base: € 168.000,00 (Euro centosessantottomila/00),

Offerta minima: € 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 4

Il lotto in vendita è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 12** (lotto 4 – ex bene n. 5 perizia del 28.05.2018) - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, 308, piano 1;
- **Bene n. 13** – posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) – Via Fosco Occhibelli, SNC piano T.

Il lotto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- proprietà 1/1

Porzione di bifamiliare, posta in Monsummano Terme (PT), via F. Occhibelli n. 308, accessibile attraverso strada privata ad uso pubblico. L'abitazione si sviluppa al primo piano, con ingresso indipendente da scala esterna esclusiva ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre

camere, bagno e due terrazzi oltre soffitta. L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva e posto auto scoperto Pa9 come meglio identificati e descritti nella perizia del CTU e i relativi allegati (planimetria A1 campitura di colore verde).

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT):

- Foglio 23, Particella 1119, sub. 9, Cat. A/3, Cl.8, consistenza 6,5, superficie catastale 143 mq, rendita € 486,76 (rendita non definitiva), piano T-1-2;
- Foglio 23, Particella 1119, sub. 10, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 13, superficie catastale 13 mq, rendita € 38,27 (rendita non definitiva), piano terra.

La planimetria catastale è attualmente conforme allo stato dei fatti e dovrà essere aggiornata a seguito delle opere di regolarizzazione catastali ed urbanistiche da effettuarsi ed indicate nella perizia del CTU del 28.05.2018.

Il mappale 1119 sub 9 deriva dai precedenti subalterni 4 e 5 variati con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione.

Il mappale 1119 sub 10 deriva dallo scorporo del posto auto dal Bene comune non censibile ex sub. 5 (resede comune ai Beni 2,3,4) variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione.

Sono comuni ai Lotti 3,4,5,6 due Beni Comuni non Censibili, corrispondenti agli ex Bene 8 e Bene 9 della perizia del 28.05.2018 e destinati a “strada e parcheggi a uso pubblico” in base al permesso a costruire n. 93 del 11/12/2006.

Si fa presente che il parcheggio di autovetture negli stalli identificati con la sigla “Pb...” della tavola relativa al Permesso a Costruire può essere fatto anche da soggetti proprietari di unità poste al di fuori delle particelle 386 e 1119 del foglio 23.

I BCNC sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 23:

- mappale 1119 subalterno 13 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119;
- mappale 386 subalterno 29 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119

Il mappale 1119 subalterno 13 deriva dall'ex subalterno 6 del mappale 1119 (Bene 9 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58651.1/2024).

Il mappale 386 subalterno 29 deriva dall'ex sub. 5 del mappale 386 (Bene 8 della perizia) e da porzione scorporata del resede del mappale 386 sub. 3 (porzione Bene 6 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del VARIAZIONE del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58650.1/2024).

Il BCNC identificato dal mappale 1119 sub.13 rimane gravato da servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5190 e R.P. 3087. Inoltre, è gravata da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Il BCNC identificato dal mappale 386 sub. 29 rimane gravato dalle servitù in capo all'ex subalterno 5 ed in particolare servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5188 e R.P. 3085. È inoltre gravato da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal Mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Successivamente è stata costituita servitù di passo veicolare e pedonale, di parcheggio, di passaggio di tubazioni e impianti interrati, a favore dell'ex subalterno 4, mappale 386 del foglio 23.

Per la regolarità edilizia delle parti comuni, identificate dai BCNC del foglio 23 mappale 1119 sub. 13 e mappale 386 sub. 29 rimangono da completare i lavori sulla sede stradale e sui posti auto come da Permesso di Costruire n° 93 del 11/12/2006, a carico di tutti i lotti.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato in cui l'unità immobiliare è inserita è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n°124 del 07/04/1992 e successiva Concessione Edilizia a Variante n° 147 del 04/07/1997. Successivamente, nel contesto della richiesta di Permesso a Costruire per la costruzione dell'edificio B, il presente fabbricato è stato preso in esame per il calcolo delle superfici a parcheggio (pertinenziali e di urbanizzazione primaria) e pertanto i posti auto (Pa...) e (Pb...) raffigurati nell'allegato A1 sono vincolanti.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU presso l'immobile, è emerso che, pur riscontrando una sommaria corrispondenza tra la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare rappresentata negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato e lo stato dei luoghi odierno, sono presenti delle difformità relative all'ingombro planimetrico del fabbricato, alle dimensioni di alcuni locali e alle aperture esterne. In fase di realizzazione dell'intero complesso edilizio, si è verificato un aumento

dell'ingombro planivolumetrico del fabbricato rispetto al progetto concessionato, il quale rientra però nei limiti di tolleranza di costruzione ai sensi dell'art.198 della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i.

Durante i lavori sono state inoltre apportate modifiche alle aperture esterne, le quali sono state realizzate con altezze inferiori ed in taluni casi anche di larghezza inferiore. Questa modifica ha un effetto immediato sui requisiti igienico sanitari dei locali a cui appartengono, rendendo in alcuni casi il locale non abitabile per insufficienza di aria e luce, ed in particolare devono essere previsti dei lavori di ripristino alle aperture delle due camere matrimoniali. Sempre durante i lavori di realizzazione sono state apportate alcune modifiche alle tramezzature interne. Per rendere conforme l'unità immobiliare in oggetto, devono essere previste le seguenti operazioni:

- modifica della porta-finestra della camera matrimoniale a Nord/Est, con realizzazione di una porzione apribile a finestra nella parte superiore dell'infisso;
- ripristino delle dimensioni originali della finestra nella camera matrimoniale posta a Sud/Est.

Ulteriori informazioni relative alla pratica in sanatoria da presentare sono indicate nella perizia del CTU del 28.05.2018 pag. 50/51.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato senza titolo.

Oneri Condominiali:

Attualmente non sono presenti oneri condominiali; gli acquirenti dei singoli lotti dovranno procedere alla costituzione del condominio.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta a Iva

Prezzo base: € 255.000,00 (Euro duecentomilacinquecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 191.250,00 (Euro centonovantamiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 5

Il lotto in vendita è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 14** (lotto 5 - ex bene n. 6 perizia del 28.05.2018) - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, 298, piano T;

– **Bene n. 15** – posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) – Via Fosco Occhibelli, SNC piano T.

Il lotto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- proprietà 1/1

Porzione di bifamiliare, posta in Monsummano Terme (PT), via F. Occhibelli n. 298, con accesso pedonale esclusivo e carrabile a comune, attestanti entrambi sulla viabilità pubblica. L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra, con ingresso indipendente ed è composta da soggiorno, cucinotto e dispensa, due camere, uno studio, due bagni, quattro disimpegni, tavernetta. L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva. Fa parte della proprietà il posto auto scoperto Pa11 come meglio identificato e descritto nella perizia del CTU e i relativi allegati (planimetria A1 campitura di colore blu).

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT):

- Foglio 23, Particella 386, sub. 27, Cat. A/2, Cl.1, consistenza 8,5, superficie catastale 144 mq, rendita € 658,48 (rendita non definitiva), piano terra;
- Foglio 23, Particella 1119, sub. 11, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 13, superficie catastale 13 mq, rendita € 38,27 (rendita non definitiva), piano terra.

La planimetria catastale è attualmente conforme allo stato dei fatti e dovrà essere aggiornata a seguito delle opere di regolarizzazione catastali ed urbanistiche da effettuarsi ed indicate nella perizia del CTU del 28.05.2018.

*Il mappale **386 sub 27** deriva dal **precedente subalterno 3** variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione (n. 58650.1/2024).*

*Il mappale **1119 sub 11** deriva dallo scorporo del posto auto dal Bene comune non censibile ex sub. 5 (resede comune ai Beni 2,3,4) variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione*

Sono comuni ai Lotti 3,4,5,6 due Beni Comuni non Censibili, corrispondenti agli ex Bene 8 e Bene 9 della perizia del 28.05.2018 e destinati a “strada e parcheggi a uso pubblico” in base al permesso a costruire n. 93 del 11/12/2006

Si fa presente che il parcheggio di autovetture negli stalli identificati con la sigla “Pb...” della tavola relativa al Permesso a Costruire può essere fatto anche da soggetti proprietari di unità poste al di fuori delle particelle 386 e 1119 del foglio 23.

I BCNC sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di

mappa 23:

- mappale 1119 subalterno 13 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119;
- mappale 386 subalterno 29 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119

Il mappale 1119 subalterno 13 deriva dall'ex subalterno 6 del mappale 1119 (Bene 9 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58651.1/2024).

Il mappale 386 subalterno 29 deriva dall'ex sub. 5 del mappale 386 (Bene 8 della perizia) e da porzione scorporata del resede del mappale 386 sub. 3 (porzione Bene 6 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del VARIAZIONE del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58650.1/2024).

Il BCNC identificato dal mappale 1119 sub.13 rimane gravato da servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5190 e R.P. 3087. Inoltre, è gravata da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Il BCNC identificato dal mappale 386 sub. 29 rimane gravato dalle servitù in capo all'ex subalterno 5 ed in particolare servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5188 e R.P. 3085. È inoltre gravato da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal Mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Successivamente è stata costituita servitù di passo veicolare e pedonale, di parcheggio, di passaggio di tubazioni e impianti interrati, a favore dell'ex subalterno 4, mappale 386 del foglio 23.

Per la regolarità edilizia delle parti comuni, identificate dai BCNC del foglio 23 mappale 1119 sub. 13 e mappale 386 sub. 29 rimangono da completare i lavori sulla sede stradale e sui posti auto come da Permesso di Costruire n° 93 del 11/12/2006, a carico di tutti i lotti.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui l'unità immobiliare è inserita è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n°103 del 1962. Per opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia è stata rilasciata dal Comune

di Monsummano Terme Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47 del 1985 n° 19 del 10/02/1993.

In data 08/04/2005 è stata presentata al Comune di Monsummano Terme, Denuncia di Inizio Attività n°125 per opere di rialzamento del fabbricato e ristrutturazione del piano terra. In data 07/09/2005 è stato depositato l'inizio dei lavori della suddetta pratica.

Successivamente con Permesso di Costruire n°93 del 2006, a seguito di una ristrutturazione edilizia e urbanistica riguardante il lotto all'interno del quale il fabbricato è inserito, sono state previste delle modifiche al progetto depositato con DIA 125 del 2005 ed in corso di esecuzione e precisamente:

- demolizione scala di servizio lato Est;
- costruzione di solaio di collegamento fra il fabbricato C e B a livello di piano primo e soffitta;
- modifiche varie alle aperture.

I lavori relativi alla DIA e al P.C. sono stati compiuti in parte, il fabbricato è stato sopraelevato come indicato nel progetto ed il piano terra è stato ristrutturato ma non è presente agli atti una pratica di fine lavori con deposito dello stato finale. Solamente nello stato finale del Permesso a Costruire sono raffigurati anche i prospetti del fabbricato sopraelevato con l'indicazione di quelle porzioni esterne non eseguite (scala di accesso e terrazzo di sbarco, solaio di collegamento con il fabbricato B a livello soffitta).

Dal sopralluogo effettuato dal CTU presso l'immobile sono emerse, rispetto agli elaborati grafici che rappresentano lo stato licenziato (DIA e Permesso a Costruire), alcune difformità alla distribuzione interna e ai prospetti. Nella fattispecie, con riferimento ai prospetti, si precisa che:

- alcune aperture hanno dimensioni diverse dal licenziato;
- la tettoia sopra la porta di ingresso doveva essere demolita come da progetto.

Con riferimento all'interno le modifiche riscontrate sono:

- trasformazione del bagno sul lato Est in cameretta;
- diversa posizione di alcune tramezzature in corso di ristrutturazione;
- modifiche finalizzate alla creazione di due appartamenti senza la presentazione di una pratica edilizia.

Ulteriori informazioni relative alla pratica in sanatoria da presentare sono indicate nella perizia del CTU del 28.05.2018 pag. 61/62.

A favore del Lotto 6 e contro il Lotto 5 dovranno essere previste servitù per aprire porte, luci e vedute e quanto altro occorra per poter portare a termine il fabbricato così come rilevabile dai due titoli autorizzativi DIA 125/2005 e Permesso di costruire 93/2006. Occorre prevedere servitù di appoggio sul BCNC identificato dal foglio 23 mappale 386 sub.29 per eventuali modifiche

necessarie alla realizzazione definitiva del corpo scala per l'accesso al piano primo.

A carico del Lotto 5, relativamente al posto auto, deve esser demolito il marciapiede tra il posto auto stesso e la casa, con previsione di interrimento dei tubi se presenti.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato senza titolo.

Oneri Condominiali:

Attualmente non sono presenti oneri condominiali; gli acquirenti dei singoli lotti dovranno procedere alla costituzione del condominio.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta a Iva

Prezzo base: € 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00),

Offerta minima: € 157.500,00 (Euro centocinquantasettemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (Euro quattromila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 6

Il lotto in vendita è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 16** (lotto n. 6 ex bene n. 7 perizia del 28.05.2018) – Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli n. 298, piano 1;
- **Bene n. 17** – posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) – Via Fosco Occhibelli, SNC piano T.

Il lotto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- proprietà 1/1

Porzione di bifamiliare, ad uso civile abitazione, posta in Monsummano Terme (PT), via F. Occhibelli n. 298, allo stato grezzo e priva di accesso in quanto non sono state realizzate le scale di collegamento con il piano terra. L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva, sulla quale sarà realizzata la scala di accesso, identificata con campitura di colore magenta nell'allegata planimetria A1. Fa parte della proprietà il posto auto scoperto Pa12 come meglio identificato e descritto nella perizia del CTU e i relativi allegati (planimetria A1 campitura di colore magenta).

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT):

- Foglio 23, Particella 386, sub. 28, Cat. F4, piano T-1-2;
- Foglio 23, Particella 1119, sub. 12, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 13, superficie catastale 13 mq, rendita € 38,27 (rendita non definitiva), piano terra.

La planimetria catastale è attualmente conforme allo stato dei fatti e dovrà essere aggiornata a seguito delle opere di completamento da effettuarsi ed indicate nella perizia del CTU del 28.05.2018.

Il mappale 386 sub 28 deriva dal precedente subalterno 3 variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione (n. 58650.1/2024)

Il mappale 1119 sub 12 deriva dallo scorporo del posto auto dal Bene comune non censibile ex sub. 5 (resede comune ai Beni 2,3,4) variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per ampliamento-frazionamento e fusione.

Sono comuni ai Lotti 3,4,5,6 due Beni Comuni non Censibili, corrispondenti agli ex Bene 8 e Bene 9 della perizia del 28.05.2018 e destinati a “strada e parcheggi a uso pubblico” in base al permesso a costruire n. 93 del 11/12/2006

Si fa presente che il parcheggio di autovetture negli stalli identificati con la sigla “Pb...” della tavola relativa al Permesso a Costruire può essere fatto anche da soggetti proprietari di unità poste al di fuori delle particelle 386 e 1119 del foglio 23.

I BCNC sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 23:

- mappale 1119 subalterno 13 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119;
- mappale 386 subalterno 29 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119

Il mappale 1119 subalterno 13 deriva dall'ex subalterno 6 del mappale 1119 (Bene 9 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58651.1/2024).

Il mappale 386 subalterno 29 deriva dall'ex sub. 5 del mappale 386 (Bene 8 della perizia) e da porzione scorporata del resede del mappale 386 sub. 3 (porzione Bene 6 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del VARIAZIONE del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58650.1/2024).

Il BCNC identificato dal mappale 1119 sub.13 rimane gravato da servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5190 e R.P. 3087. Inoltre, è gravata da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Il BCNC identificato dal mappale 386 sub. 29 rimane gravato dalle servitù in capo all'ex subalterno 5 ed in particolare servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5188 e R.P. 3085. È inoltre gravato da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal Mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Successivamente è stata costituita servitù di passo veicolare e pedonale, di parcheggio, di passaggio di tubazioni e impianti interrati, a favore dell'ex subalterno 4, mappale 386 del foglio 23.

Per la regolarità edilizia delle parti comuni, identificate dai BCNC del foglio 23 mappale 1119 sub. 13 e mappale 386 sub. 29 rimangono da completare i lavori sulla sede stradale e sui posti auto come da Permesso di Costruire n° 93 del 11/12/2006, a carico di tutti i lotti.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato in cui l'unità immobiliare è inserita è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n°103 del 1962.

Per opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia è stata rilasciata dal Comune di Monsummano Terme Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47 del 1985 n° 19 del 10/02/1993.

In data 08/04/2005 è stata presentata al Comune di Monsummano Terme, Denuncia di Inizio Attività n°125 per opere di rialzamento del fabbricato e ristrutturazione del piano terra. In data 07/09/2005 è stato depositato l'inizio dei lavori della suddetta pratica. Successivamente con Permesso di Costruire n°93 del 2006, a seguito di una ristrutturazione edilizia e urbanistica riguardante il lotto all'interno del quale il fabbricato è inserito, sono state previste delle modifiche al progetto depositato con DIA 125 del 2005 ed in corso di esecuzione e precisamente:

- demolizione scala di servizio lato Est;
- costruzione di solaio di collegamento fra il fabbricato C e B a livello di piano primo e soffitta;
- modifiche varie alle aperture.

I lavori relativi alla DIA e al P.C. sono stati compiuti in parte, il fabbricato è stato sopraelevato

come indicato nel progetto ed il piano terra è stato ristrutturato ma non è presente agli atti una pratica di fine lavori con deposito dello stato finale. Solamente nello stato finale del Permesso a Costruire sono raffigurati anche i prospetti del fabbricato sopraelevato con l'indicazione di quelle porzioni esterne non eseguite (scala di accesso e terrazzo di sbarco, solaio di collegamento con il fabbricato B a livello soffitta).

A favore del Lotto 6 e contro il Lotto 5 dovranno essere previste servitù per aprire porte, luci e vedute e quanto altro occorra per poter portare a termine il fabbricato così come rilevabile dai due titoli autorizzativi DIA 125/2005 e Permesso di costruire 93/2006. Occorre prevedere servitù di appoggio sul BCNC identificato dal foglio 23 mappale 386 sub.29 per eventuali modifiche necessarie alla realizzazione definitiva del corpo scala per l'accesso al piano primo.

Disponibilità del bene:

L'immobile è libero.

Oneri Condominiali:

Attualmente non sono presenti oneri condominiali; gli acquirenti dei singoli lotti dovranno procedere alla costituzione del condominio.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta a Iva

Prezzo base: € 90.000,00 (Euro novantamila/00),

Offerta minima: € 67.500,00 (Euro sessantasettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/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.

*** **

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 esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle

Le offerte di acquisto (con i documenti allegati) dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 15.10.2025, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere contenute in un file di estensione “.zip.p7m”.

L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con 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.**

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale

rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di

depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 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 meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Fall. Calzaturificio Simon di Mariotti Mauro & C snc al seguente

IBAN IT37H0892213807000000402017 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Fall. 65/2017, lotto n, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 16.10.2026 2025 al 22.10.2025, e terminerà alle ore 12:00 del giorno 22.10.2025.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **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 corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), e i diritti d'asta pari a € 240,00 oltre iva a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 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, (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Se il prezzo e i diritti d'asta non sono depositati 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 dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, 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 sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. Calzaturificio Simon di Mariotti Mauro & C snc."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c..

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. srl di Firenze, con studio in Firenze, Via Borgo Albizi n. 26 (www.isveg.it, Tel.: 0573.308256, mail: prenota.pt@isveg.it da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del curatore, Dott.ssa Viviana Elia, in Pistoia, V.le A. Frosini n. 36 (Tel.: 0573.367464; mail: vivianaelia@virgilio.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 certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata per un periodo non inferiore a 110 giorni :

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it.;

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

Pistoia, 06 maggio 2025

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Viviana Elia

