

**Avviso di vendita di BENI IMMOBILI****con modalità telematica**

ex art. 107 Legge Fallimentare

Il sottoscritto **Dott. Ivo Vannini**, con studio in Buggiano (PT), Piazza del Popolo n. 3, codice fiscale VNN VIO 65S13 A561A, curatore del **Fallimento n\_9/2017 R.F.** del Tribunale di Pistoia, vista l'autorizzazione del Giudice Delegato del 04/09/2025,

**AVVISA**

che il giorno **11 novembre 2025 alle ore 12:00**, presso il suo studio, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili oltre indicati - descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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](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 o consortili** ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di struttura e impianti alle leggi vigenti, 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.

**Lo smaltimento di arredi e materiali**, di qualsiasi genere, presenti all'interno dell'immobile o sui terreni oggetto di vendita, nonché la loro pulizia, **sono a cura e spese dell'aggiudicatario**, senza possibilità di rivalsa sulla procedura.

## LOTTO N. 1

### **FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT), IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ "TANA TERMINI", SS N°12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO**

**Diritti di piena proprietà pari all'intero**, su di un complesso industriale da alcuni anni in disuso, già adibito ad impianto di compostaggio rifiuti, composto da un ampio capannone disposto su due livelli (pianterreno e piano seminterrato), corredato da circostante terreno pertinenziale in parte adibito a viabilità di accesso, spazi di manovra, piazzali e verde su cui insistono una cabina elettrica ed una pesa; completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno boschivo, uniti in un unico corpo; su parte di tali terreni è presente uno stradello bianco gravato da servitù di passo in favore delle proprietà confinanti; detto stradello, il cui tracciato risulta parzialmente visibile anche sulla mappa catastale, si diparte dalla SS N°12 e corre in direzione sud-est parallelamente al torrente Lima.

L'edificio è composto: al pianterreno da un ampio locale lavorazione con altezza utile variabile da un minimo di ml.6.40 ca. ad un massimo di ml.7.30 ca., dotato di vari accessi carrabili sui fronti sud ed est, corredato da due ampi piazzali già adibiti a parcheggio automezzi e deposito compost, costituenti solai di copertura del sottostante piano seminterrato; altro spazio centrale scoperto già adibito a biofiltro; un corpo uffici che si sviluppa lungo il perimetro nord dell'edificio, comprendente due vani ufficio e relativi servizi igienici, locale spogliatoi e relativi servizi igienici ed un locale tecnico; al piano seminterrato, avente un'altezza utile di ml.6.00 ca., da dodici ampi locali già adibiti a biocelle di maturazione ed ossidazione, da un ampio corridoio ad "L" per l'accesso e la manovra dei mezzi, oltre a vari locali tecnici.

I due livelli sono tra loro collegati tramite un pozzo già utilizzato per la caduta del materiale

semilavorato.

Il tutto per un'estensione complessiva (coperto + scoperto) di mq. 41.241, di cui: mq. 3.200 occupati dall'edificio, mq. 15.655 costituiti dalla relativa area pertinenziale, mq. 22.386 dai contigui terreni boschivi in direzione sud-est.

Le superfici coperte del fabbricato (al lordo delle murature) sono le seguenti: - capannone e relativi locali accessori, mq. 630 circa (pianterreno); - corpo uffici e locale tecnico, mq. 100 ca. (pianterreno); - piazzali di deposito compost e parcheggio mezzi, mq. 1.587 (pianterreno); - biofiltro, mq. 572 (pianterreno); - biocelle e corridoi di accesso e manovra, mq. 2.805 (seminterrato); - locali tecnici, mq. 402 (seminterrato).

### **DATI CATASTALI**

I beni in oggetto risultano rappresentati

- al catasto Fabbricati - Foglio 9, Particella 164, Categoria D7
- al catasto Terreni – Foglio 9, Particelle e Qualità come segue:
  - 176, Bosco ceduo
  - 196, Bosco ceduo
  - 221, Bosco ceduo
  - 236, Bosco ceduo
  - 230, Bosco ceduo
  - 231, Bosco ceduo
  - 184, Bosco ceduo
  - 187, Bosco ceduo
  - 239, Seminativo
  - 241, Seminativo

### **DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Il Comune di San Marcello Piteglio è stato istituito l'01.01.2017 dalla fusione del Comune di San Marcello Pistoiese e del Comune di Piteglio. Gli strumenti urbanistici vigenti sono quindi quelli che fanno riferimento al territorio di ciascuno dei due comuni originari. L'ex Comune di Piteglio era dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.16 del 22/06/2005 e di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, risalente al 1978. Da allora si sono susseguite piccole varianti su aree limitate, fino alla variante organica del 1989 approvata dalla Regione Toscana il 21/09/1994 e poi approvata con DCC n.12 del 11/12/1995. E' inoltre presente la fascia di rispetto

stradale per la presenza della SS N°12 lungo l'intero confine nord della proprietà.

Per il Comune di San Marcello Piteglio è stato avviato da tempo l'iter per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (Piano Strutturale e Piano Operativo) non ancora conclusi alla data di aggiornamento della perizia di stima. Secondo il predetto Programma di Fabbricazione dell'ex Comune di Piteglio, l'area interessata dal complesso industriale (ossia gran parte del mappale 164) ricade in zona D1-Zone artigianali industriali di completamento, mentre la residua porzione del mappale 164 e tutti i contigui terreni boschivi ricadono in zona E1-zone agricole normali.

In merito alla destinazione d'uso dell'area e ad un suo ipotetico riutilizzo come impianto di compostaggio o comunque ad un impianto legato in generale alla gestione e/o al trattamento dei rifiuti solidi urbani, è opportuno segnalare che con Delibera di Giunta della Regione Toscana n.1460 del 02.12.2024, si è concluso con pronuncia negativa di compatibilità ambientale il procedimento PAUR (Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale) in relazione ad un progetto di trasformazione dell'impianto di compostaggio esistente in un moderno impianto a digestore anaerobico per il trattamento della FORSU (Frazione Organica dei Rifiuti Solidi Urbani) per la produzione di biogas (da cui ricavare biometano) e per la produzione di ammendante misto compostato misto. Il complesso ed articolato progetto era stato promosso dalla società Pistoia Compost S.r.l. con sede in Milano. La stessa società era infatti parte acquirente nella scrittura con sottoscrizione autenticata dal Not. Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 15.03.2019, rep.42983, racc.20394, compravendita condizionata al rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione del citato progetto entro il 07.07.2020, termine più volte differito fino al 31.12.2024.

### **VINCOLI, PATTI E SERVITU'.**

Da precisare inoltre che tutti i beni sopra descritti, sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n°3267 ed alla L.R.21.03.200 n°37 (per i territori coperti da boschi);
- vincolo paesaggistico e ambientale di cui al D.lgs 22.01.2004 n°42 art.142 comma 1, lettera c) (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) e lettera g) (i territori coperti da foreste e da boschi).

**DISPONIBILITA'**: il complesso è libero da vincoli d'occupazione.

**PREZZO BASE: € 347.300,00** (Euro TRECENTOQUARANTASETTEMILATRECENTO/00).

**OFFERTA MINIMA: € 260.475,00** (Euro DUECENTOSESSANTAMILAQUATTROCENTO-SETTANTACINQUE/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari 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 N. 2**

**TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE "POPIGLIO", LOCALITÀ "FORRIONE", LUNGO LA SS N°12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO.**

**Diritti di piena proprietà pari all'intero**, su di un appezzamento di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, di natura boschiva, in forte pendenza ed in stato di abbandono, con il proprio fronte sudest prospiciente la SS n°12, della superficie catastale di mq. 4.140.

Il terreno risulta accessibile dalla citata Strada Statale, la cui carreggiata è situata ad una quota inferiore a quella del terreno, esclusivamente alla pedona.

Lo stesso è situato subito ad est dell'abitato di Popiglio.

**DATI CATASTALI**

Il bene è identificato al catasto Terreni - Foglio 16, Particella 144, Qualità Bosco ceduo

**DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Il Comune di San Marcello Piteglio è stato istituito l'01.01.2017 dalla fusione del Comune di San Marcello Pistoiese e del Comune di Piteglio. Gli strumenti urbanistici vigenti sono quindi quelli che fanno riferimento al territorio di ciascuno dei due comuni originari. L'ex Comune di Piteglio era dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.16 del 22/06/2005 e di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, risalente al 1978. Da allora si sono susseguite piccole varianti su aree limitate, fino alla variante organica del 1989 approvata dalla Regione Toscana il 21/09/1994 e poi approvata con DCC n.12 del 11/12/1995.

Per il Comune di San Marcello Piteglio è stato avviato da tempo l'iter per la redazione dei nuovi

strumenti urbanistici (Piano Strutturale e Piano Operativo) non ancora conclusi alla data di aggiornamento della perizia di stima. Secondo il predetto Programma di Fabbricazione dell'ex Comune di Piteglio, il terreno in esame ricade in zona E1-zone agricole normali.

### **VINCOLI, PATTI E SERVITU'.**

Da precisare inoltre che il terreno in oggetto è soggetto ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n°3267 ed alla L.R.21.03.200 n°37 (per i territori coperti da boschi);
- vincolo paesaggistico e ambientale di cui al D.lgs 22.01.2004 n°42 art.142 comma 1, lettera c) (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) e lettera g) (i territori coperti da foreste e da boschi).

E' inoltre presente la fascia di rispetto stradale per la presenza della SS N°12.

**DISPONIBILITA':** il terreno è libero da vincoli d'occupazione.

**PREZZO BASE:** € 1.863,00 (Euro MILLEOTTOCENTOESSANTATRE/00).

**OFFERTA MINIMA:** € 1.397,00 (Euro MILLETRECENTONOVANTASETTE/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 100,00 (Euro CENTO/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.

\*\*\*

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita, nonché per maggiori informazioni relativamente alla regolarità e conformità urbanistica e catastale, si rinvia alla **relazione peritale** predisposta dal geom. Riccardo Romoli, con studio in Pescia (PT), Viale Europa n. 7, tel. 0572 477619 – e-mail: studioromoli@tin.it.

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](http://www.astetelematiche.it).

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**Le offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 10 novembre 2025**, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all’indirizzo PEC sopra evidenziato, devono essere contenute in un **file avente l’estensione “.zip.p7m”**. L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l’estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore 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” (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 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, 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 (si invitano gli interessati a verificare la concreta operatività di questa seconda modalità di trasmissione).

**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 (curatore);
- 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](http://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 ma prima dell’emissione del decreto di trasferimento);
- 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 alla Procedura Fallimentare n. 9/2021 R.F. al seguente **IBAN**:

IT77Z0835870380000000778333

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con CAUSALE “**FALLIMENTO n. 9/2017 R.F., 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 seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica: “*Tale pagamento va effettuato tramite il Portale dei Servizi Telematici - PST - <http://pst.giustizia.it> accedendo al servizio “Pagamenti pagoPA” presente nell’area pubblica del portale e, successivamente, cliccando su “Bollo su documento”.*”

Si riporta il link attuale, salvo modifiche: [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14\\_1.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp)

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, così come lo svolgimento dell’eventuale gara, sarà effettuata tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore 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](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 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, dall'11/11/2025 al 17/11/2025 e terminerà alle ore 12:00.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 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) ed i **DIRITTI D'ASTA**, pari ad € 240,00 + 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 dell'IVA, se dovuta.

Se il prezzo, l'IVA se dovuta e i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il Giudice Delegato 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 c.p.c..

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 "FALLIMENTO n. 9/2021 R.F."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*

**Il trasferimento di proprietà dei beni sarà effettuato mediante rogito notarile** a spese dell'aggiudicatario; in quell'occasione **l'aggiudicatario dovrà versare anche le imposte** di registro, ipotecarie e catastali come previste dalla legge e poste a suo carico, nella misura che gli verrà indicata dal Notaio incaricato (scelto congiuntamente dalla curatela e dall'aggiudicatario), così come resta suo carico ogni altra spesa, documentazione di natura tecnica o certificazione eventualmente necessaria. Ai sensi dell'art. 108, co. 2, L.F. il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. La cancellazione delle suddette formalità avverrà a cura e spese della procedura.

\*\*\*

**Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio** in vendita previa richiesta sul Portale delle vendite Pubbliche, contattando tempestivamente il curatore Dott. Ivo Vannini, con studio in Buggiano (PT), Piazza del Popolo n. 3 (e-mail [ivo.vannini@gmail.com](mailto:ivo.vannini@gmail.com) - Tel.: 0572 1903501).

Non sono garantite le visite per le richieste ricevute nei 10 giorni antecedenti la data fissata per la presentazione delle offerte.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Pistoia e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile n. 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, dalle ore 9:00 alle ore 12:30 di tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà essere anche acquistato un kit di firma digitale per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0583.20141, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

\*\*\*

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale;
- 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 di certificazioni di conformità degli impianti e dell'attestato di prestazione energetica.

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- pubblicazione di un annuncio su Immobiliare.it;
- inserimento dei lotti nella Vetrina Permanente del Tribunale.

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 –Sezioni Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 5 settembre 2025.

*Il Curatore – Dott. Ivo Vannini*

