

INVITO AD OFFRIRE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 1/2025

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci

CURATORE: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi

TRIBUNALE DI PISTOIA

La sottoscritta dottoressa **Laura Biagioli**, Notaio con studio in Prato, via F. Ferrucci n. 203/c - telefono 0574 592532, e-mail: studio@notaibiagioli.it , a seguito di presentazione alla procedura di un'offerta irrevocabile di acquisto per euro **20.265,00 (ventimiladuecentosessantacinque/00)** debitamente cauzionata, con saldo prezzo da effettuarsi nel termine di **20 giorni dall'aggiudicazione**, è stata incaricata dalla curatrice, **dott.ssa Cobuzzi**, alla vendita con modalità competitive dei beni costituenti LOTTO UNICO della procedura, il tutto in adempimento all'integrazione del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato dell'intestato Tribunale in data 8 luglio 2025 e giusta autorizzazione del G.D., ex art. 213 co. 7 CC.II. di esecuzione degli atti conforme a detto programma di liquidazione approvato, del 4 agosto 2025.

Pertanto,

INVITA

a presentare offerte migliorative di acquisto per il **Lotto Unico** della procedura ed

AVVISA

che a suo ministero, il giorno **4 novembre 2025 alle ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito "**www.spazioaste.it**" gestito da Astalegale .net Spa, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Quota di 2/18 di unità abitativa del tipo mono familiare sita in Comune di Pescia, Via della Quercia n.18/4, sviluppatasi su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato e soffitta, disimpegnata da vano scala interno, facente parte di più ampio complesso residenziale costituito da tre fabbricati per complessive nove unità abitative, denominata B1 e composta al piano seminterrato da cantina, w.c., garage, locale di sgombero e ripostiglio sottoscala; al piano terra da ingresso soggiorno, cucina pranzo, disimpegno, w.c. e terrazzo; al piano primo da camera, cameretta, disimpegno, bagno ripostiglio e due terrazzi, oltre piano soffitta, posto auto scoperto e resede esclusivo.

Il tutto tra i confini: parti condominiali per più lati, affacci su Via della Quercia, s.s.a..

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia - quanto sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa **83**, particelle:

* **667 sub 14**, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 123, rendita Euro 677,85;

* 667 sub 5, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 16, rendita Euro 49,01;

* 667 sub 21, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita Euro 23,55.

CONFORMITA' CATASTALE: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

CONFORMITA' URBANISTICA: L'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.34 del 14.10.2006 rilasciata a nome di Rabazzi Silvano e successiva Variante n.18 del 29.05.2008;

- Accertamento di conformità in sanatoria n.8 del 4.03.2008 per le variazioni interne e di prospetto eseguite in difformità dai titoli abilitativi sopra descritti;

Per il bene in esame non risulta attestata e/o rilasciata alcuna abitabilità.

Sulla base dei rilievi metrici diretti eseguiti in sede di sopralluogo e confrontati con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio sopra riferito (ACS n.8/2013) il CTU ha rilevato una generale conformità dei luoghi fatta eccezione per la diversa destinazione d'uso del locale ripostiglio (attualmente w.c.) adiacente al locale sgombero e per il diverso uso momentaneo (come dichiarato dalla debitrice) dei due locali posti al piano seminterrato, quali cantina e garage (come anche da planimetria catastale), in cucina (di servizio) e/o taverna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; **pertanto detto certificato dovrà essere prodotto ai fini della stipula del contratto di trasferimento a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario**

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO DELL'IMMOBILE: Bene occupato dal debitore e da uno dei comproprietari.

PREZZO BASE LOTTO UNICO EURO 20.265,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1- Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, onerata altresì la parte aggiudicataria ad ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e

delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

2- La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 e 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 del bene.

Per ogni altra informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica si rimanda alla relazione di stima agli atti.

3- L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

4- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;

5 - La procedura non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008).

6- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso;

7- L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di **20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria** o entro il minor termine indicato nell'offerta, sarà tenuto a versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario (le coordinate bancarie sono quelle più avanti indicate per il versamento della cauzione) e/o mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a **"L.C. 1/2025 Tribunale di Pistoia"** ed a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile innanzi descritto. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento dell'importo suddetto entro il predetto termine o nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di trasferimento, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà incamerata dalla procedura, a titolo di penale.

8- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile di compravendita da stipularsi entro il termine di **30 giorni dalla comunicazione da parte del curatore dell'accettazione dell'offerta**. Detto atto

sarà ricevuto dal sottoscritto Notaio, appositamente incaricato dalla procedura.

Il costo di detto atto (onorari, diritti, imposte e tasse per il trasferimento) sarà interamente a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere corrisposto al più tardi al momento della stipula del contratto di trasferimento.

9- Dopo la riscossione dell'intero prezzo di aggiudicazione e la stipula del contratto di trasferimento il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti i beni.

10- Come previsto nel programma di liquidazione approvato la liquidatrice si riserva la facoltà di sospendere la vendita qualora pervenga alla procedura un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

11- Il Giudice delegato potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 217 CCII;

12- **liquidatrice: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi**, con studio in Prato, Piazza Mercatale n. 17, telefono 057431588, e mail: info@studiocobuzzi.it.

13 – La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano l'integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima pubblicata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1- Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte**, con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 12 e segg. del D.M. 32/2015, personalmente o tramite un presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale **"offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita.

Si precisa che l'offerta deve riportare o avere in allegato:

- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- del/dei legali rappresentanti, copia dei documenti di identità in corso di validità;
- eventuali autorizzazioni o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge,

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia agli atti e del presente avviso di vendita;
- in caso di offerta in nome e conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

2- Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.**

Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "**manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

3- Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sottoindicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. **Pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**

4- **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.** Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto il termine fissato.

5- **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta o la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal PORTALE e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

6- **All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto sopra previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere inoltre necessariamente allegati:**

- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;

- **la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00. Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione "nuova**

richiesta di pagamento”), in quanto non soggetto a restituzione;

- la ricevuta di pagamento della cauzione. La cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “versamento cauzione proc. “L.C. 1/2025 Tribunale di Pistoia”) eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la CHIANTIBANCA –IBAN: IT79F086732150000000922500 almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN – anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa;**

- la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all’indirizzo già inserito nell’offerta per l’identificazione del soggetto offerente;

- **procura notarile**, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta, rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l’offerta nel caso in cui:

1) l’offerente si serva di un presentatore;

2) nell’ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall’avviso di vendita e contenute nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere anche l’indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L’offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall’offerente, c.d. **presentatore**.

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, **si dispone che detto soggetto, ove diverso dall’offerente**, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, la sottoscritta provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive;

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a 20 giorni dall’aggiudicazione provvisoria (termine perentorio, non prorogabile).

La liquidatrice provvederà al controllo delle cauzioni.

Il professionista delegato in data 4 novembre 2025 alle ore 10:00 procederà all’esame delle

offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 2 lettera f del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si intenderà conclusa quando siano decorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Dato atto che, come sopra detto, la procedura ha già ricevuto un'offerta di acquisto valida per il LOTTO UNICO di euro 20.265,00 con saldo asta entro 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

- in caso di mancata presentazione di offerte irrevocabili migliorative rispetto alla suddetta offerta, si procederà all'aggiudicazione in favore di detto offerente che ha già presentato offerta;

- in caso di più offerte valide, si svolgerà immediatamente dopo l'apertura delle buste, una gara tra tutti gli offerenti presenti on line, partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori ad **euro 3.000,00** per ogni lotto.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi effettuerà il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile e, in subordine, a chi ha depositato per primo l'offerta. Pertanto, nel caso di altre offerte di pari importo e stesse modalità di saldo asta all'offerta già pervenuta, ed in forza della quale è stato predisposto il presente avviso, il lotto unico in oggetto verrà aggiudicato al detto primo offerente.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi on line il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

Dopo la conclusione della gara, la liquidatrice procederà alla restituzione delle cauzioni, senza maggiorazioni di interessi, agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché, unitamente alla perizia di stima, sul sito ufficiale del Tribunale di Pistoia e sui siti internet curati dalla società Astalegale.net Spa.

Maggiori informazioni sino reperibili presso la liquidatrice dott.ssa Giovanna Cobuzzi e presso il sottoscritto notaio.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa rinvio e richiamo alle vigenti norme in materia.

Prato, 2 novembre 2025

Notaio Laura Biagioli

INVITO AD OFFRIRE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 1/2025

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci

CURATORE: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi

TRIBUNALE DI PISTOIA

La sottoscritta dottoressa **Laura Biagioli**, Notaio con studio in Prato, via F. Ferrucci n. 203/c - telefono 0574 592532, e-mail: studio@notaibiagioli.it , a seguito di presentazione alla procedura di un'offerta irrevocabile di acquisto per euro **20.265,00 (ventimiladuecentosessantacinque/00)** debitamente cauzionata, con saldo prezzo da effettuarsi nel termine di **20 giorni dall'aggiudicazione**, è stata incaricata dalla curatrice, dott.ssa Cobuzzi, alla vendita con modalità competitive dei beni costituenti LOTTO UNICO della procedura, il tutto in adempimento all'integrazione del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato dell'intestato Tribunale in data 8 luglio 2025 e giusta autorizzazione del G.D., ex art. 213 co. 7 CC.II. di esecuzione degli atti conforme a detto programma di liquidazione approvato, del 4 agosto 2025.

Pertanto,

INVITA

a presentare offerte migliorative di acquisto per il **Lotto Unico** della procedura ed

AVVISA

che a suo ministero, il giorno **4 novembre 2025 alle ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito "**www.spazioaste.it**" gestito da Astalegale .net Spa, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Quota di 2/18 di unità abitativa del tipo mono familiare sita in Comune di Pescia, Via della Quercia n.18/4, sviluppatasi su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato e soffitta, disimpegnata da vano scala interno, facente parte di più ampio complesso residenziale costituito da tre fabbricati per complessive nove unità abitative, denominata B1 e composta al piano seminterrato da cantina, w.c., garage, locale di sgombero e ripostiglio sottoscala; al piano terra da ingresso soggiorno, cucina pranzo, disimpegno, w.c. e terrazzo; al piano primo da camera, cameretta, disimpegno, bagno ripostiglio e due terrazzi, oltre piano soffitta, posto auto scoperto e resede esclusivo.

Il tutto tra i confini: parti condominiali per più lati, affacci su Via della Quercia, s.s.a..

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia - quanto sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa **83**, particelle:

* **667 sub 14**, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 123, rendita Euro 677,85;

* 667 sub 5, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 16, rendita Euro 49,01;

* 667 sub 21, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita Euro 23,55.

CONFORMITA' CATASTALE: La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

CONFORMITA' URBANISTICA: L'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- Permesso di Costruire n.34 del 14.10.2006 rilasciata a nome di Rabazzi Silvano e successiva Variante n.18 del 29.05.2008;

- Accertamento di conformità in sanatoria n.8 del 4.03.2008 per le variazioni interne e di prospetto eseguite in difformità dai titoli abilitativi sopra descritti;

Per il bene in esame non risulta attestata e/o rilasciata alcuna abitabilità.

Sulla base dei rilievi metrici diretti eseguiti in sede di sopralluogo e confrontati con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio sopra riferito (ACS n.8/2013) il CTU ha rilevato una generale conformità dei luoghi fatta eccezione per la diversa destinazione d'uso del locale ripostiglio (attualmente w.c.) adiacente al locale sgombero e per il diverso uso momentaneo (come dichiarato dalla debitrice) dei due locali posti al piano seminterrato, quali cantina e garage (come anche da planimetria catastale), in cucina (di servizio) e/o taverna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; **pertanto detto certificato dovrà essere prodotto ai fini della stipula del contratto di trasferimento a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario**

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

PREZZO BASE LOTTO UNICO EURO 20.265,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1- Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, onerata altresì la parte aggiudicataria ad ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e

delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

2- La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 e 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 del bene.

Per ogni altra informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica si rimanda alla relazione di stima agli atti.

3- L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e segg. del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

4- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;

5 - La procedura non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008).

6- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso;

7- L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di **20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria** o entro il minor termine indicato nell'offerta, sarà tenuto a versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario (le coordinate bancarie sono quelle più avanti indicate per il versamento della cauzione) e/o mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato a **"L.C. 1/2025 Tribunale di Pistoia"** ed a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile innanzi descritto. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento dell'importo suddetto entro il predetto termine o nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di trasferimento, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà incamerata dalla procedura, a titolo di penale.

8- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile di compravendita da stipularsi entro il termine di **30 giorni dalla comunicazione da parte del curatore dell'accettazione dell'offerta**. Detto atto

sarà ricevuto dal sottoscritto Notaio, appositamente incaricato dalla procedura.

Il costo di detto atto (onorari, diritti, imposte e tasse per il trasferimento) sarà interamente a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere corrisposto al più tardi al momento della stipula del contratto di trasferimento.

9- Dopo la riscossione dell'intero prezzo di aggiudicazione e la stipula del contratto di trasferimento il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti i beni.

10- Come previsto nel programma di liquidazione approvato la liquidatrice si riserva la facoltà di sospendere la vendita qualora pervenga alla procedura un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

11- Il Giudice delegato potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 217 CCII;

12- **liquidatrice: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi**, con studio in Prato, Piazza Mercatale n. 17, telefono 057431588, e mail: info@studiocobuzzi.it.

13 – La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano l'integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima pubblicata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1- Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte**, con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 12 e segg. del D.M. 32/2015, personalmente o tramite un presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale **"offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita.

Si precisa che l'offerta deve riportare o avere in allegato:

- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- del/dei legali rappresentanti, copia dei documenti di identità in corso di validità;
- eventuali autorizzazioni o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge,

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia agli atti e del presente avviso di vendita;
- in caso di offerta in nome e conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

2- Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.**

Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "**manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

3- Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sottoindicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. **Pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**

4- **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.** Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto il termine fissato.

5- **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta o la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal PORTALE e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

6- **All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto sopra previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere inoltre necessariamente allegati:**

- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;
- la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00. Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione "nuova

richiesta di pagamento”), in quanto non soggetto a restituzione;

- la ricevuta di pagamento della cauzione. La cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “versamento cauzione proc. “L.C. 1/2025 Tribunale di Pistoia”) eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la CHIANTIBANCA –IBAN: IT79F086732150000000922500 almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN – anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa;**

- la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all’indirizzo già inserito nell’offerta per l’identificazione del soggetto offerente;

- **procura notarile**, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta, rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l’offerta nel caso in cui:

- 1) l’offerente si serva di un presentatore;
- 2) nell’ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall’avviso di vendita e contenute nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere anche l’indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L’offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall’offerente, c.d. presentatore.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall’offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, la sottoscritta provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive;

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a 20 giorni dall’aggiudicazione provvisoria (termine perentorio, non prorogabile).

La liquidatrice provvederà al controllo delle cauzioni.

Il professionista delegato in data 4 novembre 2025 alle ore 10:00 procederà all’esame delle

offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 2 lettera f del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si intenderà conclusa quando siano decorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Dato atto che, come sopra detto, la procedura ha già ricevuto un'offerta di acquisto valida per il LOTTO UNICO di euro 20.265,00 con saldo asta entro 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la deliberazione sull'offerta avverrà con le seguenti modalità:

- in caso di mancata presentazione di offerte irrevocabili migliorative rispetto alla suddetta offerta, si procederà all'aggiudicazione in favore di detto offerente che ha già presentato offerta;

- in caso di più offerte valide, si svolgerà immediatamente dopo l'apertura delle buste, una gara tra tutti gli offerenti presenti on line, partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori ad **euro 3.000,00** per ogni lotto.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi effettuerà il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile e, in subordine, a chi ha depositato per primo l'offerta. Pertanto, nel caso di altre offerte di pari importo e stesse modalità di saldo asta all'offerta già pervenuta, ed in forza della quale è stato predisposto il presente avviso, il lotto unico in oggetto verrà aggiudicato al detto primo offerente.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi on line il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

Dopo la conclusione della gara, la liquidatrice procederà alla restituzione delle cauzioni, senza maggiorazioni di interessi, agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno obbligatoriamente corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché, unitamente alla perizia di stima, sul sito ufficiale del Tribunale di Pistoia e sui siti internet curati dalla società Astalegale.net Spa.

Maggiori informazioni sino reperibili presso la liquidatrice dott.ssa Giovanna Cobuzzi e presso il sottoscritto notaio.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa rinvio e richiamo alle vigenti norme in materia.

Prato, 2 novembre 2025

Notaio Laura Biagioli

