

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Procedure Concorsuali

**PROCEDURA COMPETITIVA
FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI
OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO DI BENI IMMOBILI
ED EVENTUALE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Procedura: **Liquidazione Controllata R. G. N. 10/2024**

Giudice Delegato: **Dott. Sergio Garofalo**

Liquidatore: **Dott. Franco Michelotti**

Il sottoscritto dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme, via Garibaldi n. 29, tel. 0572 771271/771661, e-mail franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it, in qualità di Liquidatore nella liquidazione controllata indicata in epigrafe, dichiarata con sentenza del Tribunale di Pistoia del 25/10/2024

premessi

- che è pervenuta un'offerta di acquisto, cauzionata, avente ad oggetto i diritti pari ad 1/6 della piena proprietà, pur gravata dal diritto di abitazione posseduto dal padre del debitore, dell'unità immobiliare urbana ad uso abitativo, sita in Scanzorosciate (BG), Via Martinengo Colleoni n. 10 ed i diritti pari ad 1/6 della piena proprietà del terreno annesso all'unità immobiliare sopraindicata, sito in Scanzorosciate (BG), per l'importo di euro 48.000;
 - che con provvedimento del 7 gennaio 2026 il Giudice Delegato ha autorizzato il liquidatore all'esperimento della presente procedura competitiva;
 - che nell'ambito della procedura in epigrafe si intende avviare una procedura competitiva telematica per la raccolta di offerte irrevocabili di acquisto ed eventuale successiva gara telematica asincrona che sarà effettuata sulla piattaforma telematica www.astetelematiche.it;
- tutto ciò premesso, il sottoscritto liquidatore

AVVISA

ogni potenziale interessato all'acquisto:

- a) che è indetta la procedura competitiva ex artt. 275 e 216 CCII, finalizzata alla raccolta di offerte irrevocabili di acquisto migliorative rispetto a quella già pervenuta, con udienza telematica fissata per il giorno 03/03/2026 alle ore 12,00 e per i successivi 6 giorni ossia sino alle ore 12,00 del giorno 09/03/2026, presso il proprio studio sito in Montecatini Terme (PT), via Garibaldi n. 29, e

b) che procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei diritti su beni immobili sotto indicati e meglio descritti in ogni loro 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA. LOTTO UNICO

Oggetto della presente procedura competitiva sono:

i diritti di piena proprietà, pur gravata dal diritto di abitazione posseduto dal padre del debitore, pari ad 1/6 del fabbricato abitativo, sito in Comune di Scanzorosciate (BG), via Francesco Martinengo Colleoni n. 10 e i diritti di piena proprietà, pari ad 1/6, dell'annesso terreno pertinenziale.

Il fabbricato ad uso abitativo è composto da 2 unità residenziali, una al piano rialzato ed una al piano 1° e 2°, entrambe con accesso indipendente e separato, che si perfeziona dall'area esterna, comune al fabbricato medesimo e comune ad altro fabbricato prospiciente l'area.

L'area esterna risulta in parte adibita a giardino ed in parte adibita a cortile, parzialmente pavimentata per il transito pedonale e carrale.

L'appartamento al piano 1° risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e relativo disimpegno. Nell'unità è presente un impianto di riscaldamento autonomo con un generatore a gas ed impianto di distribuzione con termosifoni in ghisa.

La soffitta al piano 2° risulta coerente con lo stato originario della sua realizzazione, sia nella disposizione interna dell'unità che nelle strutture principali, costituite da muri in pietra e mattoni e orditura primaria e secondaria in legno massello, tipo Trieste.

Il terreno al piano terra risulta parzialmente adibito ad orto ed in parte a giardino.

L'accesso per l'intero compendio si perfeziona dal cancello carrale posto sulla via Pubblica denominata, via Francesco Martinengo Colleoni.

L'unità immobiliare urbana in vendita risulta rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scanzorosciate (BG) al foglio n. 10, particella n. 150, subalterno n. 703, via Francesco Martinengo Coleoni n. 10, Piano 1° e 2°, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale: 173 Mq., rendita catastale euro 542,28.

Il terreno pertinenziale risulta censito nel Catasto dei Terreni del predetto Comune al foglio 2, particella 1743, qualità vigneto, classe 2, reddito dominicale euro 1,36, reddito agrario euro 0.99, superficie catastale 240 mq., il tutto avente accesso dalla via Francesco Martinengo Colelioni n. 10.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio in vendita contattando il Liquidatore, dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme (PT), Via Garibaldi n. 29 (*e-mail*

franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it Tel.: 0572/771271) tramite il portale delle vendite pubbliche oppure inviando una pec all'indirizzo della procedura ptlc102024@pec.it.

2. CONDIZIONI DI VENDITA – ASSENZA DI GARANZIE

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 presente procedura competitiva è una vendita forzata e, pertanto, 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.

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

3. SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Dall'atto di provenienza risulta che l'immobile in cui insiste l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati è stato edificato nel periodo antecedente al 1° febbraio 1967.

Dall'archivio del Catasto Fabbricati si riscontra la presenza di una planimetria catastale rappresentativa dell'intero immobile - con data di registrazione al 31.01.1940.

Dalla mappa catastale del Catasto Terreni, riferita al periodo dei primi del '900 - cessato catasto - si riscontra che il fabbricato in oggetto è già presente ed identificato con il numero di mappa 150.

Dal P.G.T. vigente si riscontra che l'immobile è posto all'interno del Nucleo di Antica Formazione così come definito e normato dall'art. 21 delle N.T.A. al P.G.T.

Dalle verifiche effettuate dal tecnico incaricato, in data 12 maggio 2025, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, non si rilevano titoli abilitativi per l'edificazione e/o la ristrutturazione edilizia, riferiti all'immobile e/o all'unità immobiliare in oggetto, fatto salvo la Comunicazione 400M/2021 per le opere di manutenzione ordinaria delle facciate, effettuata il 23/06/21 con prot.n. 8606.

Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, accertato che presso gli uffici comunali non sono presenti titoli abilitativi afferenti l'unità immobiliare in oggetto, ed accertato che l'immobile è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, ovvero prima della L. 17 agosto 1942 n. 1150, si è proceduto a cura del tecnico incaricato alla verifica dello stato legittimo mediante il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto - sopra specificata - così come previsto dall'art. 9-bis del DPR 380/2001.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'immobile in oggetto si è riscontrata la presenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di primo impianto; per maggiori dettagli si rinvia alla perizia del geom. Guido Spreafico.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

4. DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'unità immobiliare urbana è attualmente occupata dal padre del debitore, titolare del diritto di abitazione.

5. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E MODALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura competitiva, nonché l'offerente originario, potranno partecipare telematicamente alla vendita accedendo al portale web www.astetelematiche.it. (presso il quale occorrerà registrarsi) e, a tal fine, dovranno formulare la propria offerta irrevocabile d'acquisto attraverso l'indicato portale (al riguardo si segnala che per ragioni tecniche anche l'offerente originario dovrà registrarsi sul portale e formulare nuovamente in tale sede la propria offerta irrevocabile di euro 48.000, non depositando la cauzione, dato che ha già provveduto).

L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da eseguirsi con le modalità di seguito indicate.

Le eventuali offerte migliorative di quella pervenuta dovranno essere formulate ad un valore non inferiore al prezzo base di euro 48.000; eventuali offerte di importo inferiore al prezzo base saranno ritenute inammissibili.

In sintesi:

prezzo base: € 48.000,00 (€ quarantottomila,00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

In caso di presentazione di almeno un'offerta migliorativa valida (e quindi di almeno un'offerta ulteriore rispetto a quella originaria già pervenuta), ad un prezzo pari o superiore ad euro 48.000 (cosiddetto prezzo base), il sottoscritto liquidatore darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti ("originario" e "successivo") come meglio si dirà nel successivo paragrafo 6.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore 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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 2 marzo 2026 (cioè prima delle 24 ore antecedenti l'udienza di vendita), 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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

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 (Tribunale di Pistoia);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (2024 n. 10);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l'indicazione del referente della procedura (liquidatore dott. Franco Michelotti);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (3/3/2026 ore 12);
- il prezzo offerto, che NON potrà essere inferiore rispetto al prezzo base di euro 48.000;
- **il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non oltre il 31 marzo 2026);**
- 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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati

dalla cancelleria e dal liquidatore per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

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 Liquidazione Controllata n. 10/2024 R.G. al seguente IBAN IT78G0867370470000000918490, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Liquidazione Controllata N. 10/2024 R.G., lotto unico, 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 nel 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, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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.

6. L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA E L'EVENTUALE GARA TRA I PLURIMI OFFERENTI.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite

l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata 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. Il rilancio minimo è di euro 1.000.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 3/3/2026 al 9/3/2026, con termine 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 dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

7. L'AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **liquidatore 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.

La vendita è soggetta alle disposizioni previste dagli artt. 217 e 216 CCII, di cui gli interessati sono tenuti a prendere visione.

Si fa, infine, presente che in base all'art. 217, co. 1, CCII, il giudice può sospendere la vendita ove ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero ove ritenuto il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Ciò può avvenire solo su istanza presentata direttamente al giudice da soggetti a ciò legittimati, entro 5 giorni dal deposito nel fascicolo informatico a cura del liquidatore della nota informativa relativa alla vendita, effettuato ai sensi del comma 9 dell'art. 216 CCII.

8. PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE.

In caso di aggiudicazione, **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, nel termine perentorio del 31/03/2026; nello stesso termine e con le medesime modalità **l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese** a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli etc.) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale, compensi di eventuali tecnici, spese notarili, etc...), escluse quelle occorrenti per la cancellazione dei gravami, che saranno a carico della procedura.

Il trasferimento della proprietà immobiliare del bene avverrà tramite atto pubblico, redatto davanti ad un notaio, scelto congiuntamente dalla procedura e dall'aggiudicatario, con spese notarili a carico di quest'ultimo. Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente al saldo prezzo.

La cancellazione dei gravami iscritti sull'unità immobiliare urbana e sul terreno ceduti verrà effettuata ai sensi codice della crisi, previa ordinanza del Giudice Delegato, successivamente alla vendita, e una volta riscosso il prezzo, a spese e cura della procedura.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo (31 marzo 2026) l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà la dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore 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).

*** **

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.

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. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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 nei seguenti termini:

- almeno 30 (trenta) giorni prima della data di inizio della raccolta di offerte, il presente avviso sarà inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.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 www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 27/01/2026

Il Liquidatore

Dott. Franco Michelotti

