

DOTT. VEZZANI NICOLA

Dottore Commercialista – Gestore della Crisi – Revisore Legale

Studio: Pistoia – Corso Silvano Fedi, 24 – Cap 51100

E-mail: nicola.vezzani@hotmail.com – PEC: nicola.vezzani@odcecpt.legalmail.it

Tel. 0573-21035 – Fax 0573-34702

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Liquidazione Controllata L.C. 11/2025**

#### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Vezzani Nicola, CF VZZNCL86H28G713Z, liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata L.C. 11/2025 aperta presso il Tribunale di Pistoia in data 31.03.2025, a norma degli artt. 214 – 216 CCII

#### **AVVISA**

che il giorno **06.11.2025 alle ore 09:00**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto 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, nel rispetto della normativa regolamentare di cui agli artt. 275, 214 e 216 del Decreto legislativo del 12 gennaio 2019, n. 14.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi

motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino all'atto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura della procedura dovrà formulare espressa istanza subito dopo l'atto di trasferimento; il liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile con le modalità indicate dal Giudice Delegato.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità indicate dal Giudice Delegato.

Si precisa che, le spese di liberazione dell'immobile dai beni mobili invenduti e/o abbandonati sono a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la procedura alcun obbligo in tal senso.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO UNICO**

Appartamento per civile abitazione ubicato a Massa e Cozzile (PT) via Toscanini n. 6, piano 2.

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento per civile abitazione con garage esclusivo facenti parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione di Margine Coperta, e più precisamente:

- appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno e terrazzo esclusivo posto sul lato est e comunicante con terrazza condominiale dipartente dalla rampa delle scale comuni del piano stesso;

- locale ad uso autorimessa ubicato al piano interrato e più esattamente il quarto sulla sinistra per chi arriva dalla rampa carrabile di accesso.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono parte di un maggior fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra (T-1-2-3) destinati a civili abitazioni (n°16) oltre piano interrato destinato a locali autorimesse. I beni in oggetto sono identificati al catasto dei fabbricati, rispettivamente:

- Foglio 13, Particella 973, Sub. 29, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 69 mq, Rendita € 271,14, piano 2.

- Foglio 13, Particella 973, Sub. 7, Categoria C6, Classe 6, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 19 mq, Rendita € 43,02, piano S1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono parte di un maggior fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra (T-1-2-3) destinati a civili abitazioni (n°16) oltre piano interrato destinato a locali autorimesse. L'edificio è dotato di un vano scala, in struttura esterna all'edificio, che di un impianto di ascensore, ai quali si accede dalla pubblica via tramite vialetto condominiale. Entrambi si dipartono dal piano interrato sino all'ultimo piano, alle singole unità immobiliari si accede direttamente per mezzo di ballatoi esterni che si dipartono dal vano scala condominiale ad ogni piano di arrivo.

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponatura in muratura, in parte intonacata e tinteggiata in parte con mattoncini a faccia vista. La copertura è di tipo tetto a capanna con struttura in latero cemento e manto di copertura in tegole di laterizio. I solai intermedi sono in latero cemento.

Nello specifico l'abitazione si presenta in normale stato conservativo, bisognoso della consueta manutenzione ordinaria periodica con particolare riferimento ad una adeguata tinteggiatura interna che presenta decadimento della stessa con sfogliamento della tempera ed evidente annerimento nei cosiddetti punti termici; la pavimentazione, per tutta la sua superficie è in ceramica color chiaro.

Le tramezzature interne sono in laterizio con forati leggeri e presentano rifiniture con intonaco civile

tinteggiato. L'altezza del piano è per tutta la sua estensione di ml. 2,70, ad eccezione del servizio igienico di ml. 2,55. L'autorimessa ha altezza di ml. 2,25.

L'impianto elettrico si presenta totalmente sottotraccia e funzionante; L'impianto idro-termo-sanitario è dotato di caldaia murale a gas metano posta sul terrazzo esclusivo. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio in tutti i vani.

Gli infissi esterni sono per la totalità in legno corredati da persiane; le porte interne in legno.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Ai fini del D.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i. si precisa che le unità di cui trattasi sono parte di un fabbricato realizzato in ordine alla Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Massa e Cozzile in data 29.05.1992 n°72, e successive varianti n°93 del 5.08.1993, n°109 del 01.12.1994.

Per l'intero complesso residenziale è stata presentata domanda di permesso di abitabilità e ultimazione dei lavori in data 12.12.1994 con n°8730 di protocollo ed integrata il 13/04/1996 con prot. n. 3383.

Si precisa inoltre che, se per la parte abitativa si è concluso e consolidato l'iter per la definizione del titolo di abitabilità, non lo si è concluso per il piano interrato destinato a locali autorimesse per il quale sono rimasti in sospeso, a tutt'oggi, gli adempimenti riguardanti l'aspetto del parere dei vigili del fuoco, vista la presenza di più di nove autorimesse.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Si precisa altresì che al titolare dei beni in oggetto spettano (per atto di provenienza) i diritti di comproprietà di 1/16 sulla striscia di terreno destinata a passo pubblico e rappresentata al catasto fabbricati nel foglio di mappa 13 particella 974 di metri quadrati 70 con categoria F/1 giusta denuncia di costituzione protocollo n.90022/B del 9.10.1992; ad oggi, nonostante ne fosse stata acquisita la proprietà con l'atto di provenienza, per carenza di aggiornamento nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, il diritto sopra descritto non risulta correttamente intestato al soggetto proprietario dei beni di cui trattasi. Il suddetto aggiornamento sarà effettuato a cura e spese della procedura; pertanto, il soggetto aggiudicatario acquisirà anche la comproprietà di 1/16 della striscia di terreno destinata a passo pubblico, rappresentata al catasto fabbricati del comune di Massa e Cozzile al foglio 13, particella 974, mq 70, categoria F/1.

Per maggiori informazioni si rimanda a quanto indicato in perizia.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazioni in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato dal debitore.

**Oneri condominiali:** Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 96.000,00 (euro novantaseimila/00).

**Offerta minima:** € 72.000,00 (euro settantaduemila/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il 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](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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 05.11.2025** (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), **inviandole**

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

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

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa,

trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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](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 e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà 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).

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 professionista delegato 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. 11/2025 L.C. al seguente

**IBAN - IT 03 W 06220 13802 000001002014**

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

**Il bonifico, con causale “Liquidazione Controllata n. 11/2025 L.C., 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 il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, 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.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 06.11.2025 al 11.11.2025, 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 dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

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

In caso di offerte di acquisto ad un prezzo inferiore in misura non superiore ad 1/4 rispetto a quello base indicato nell'avviso, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita nella ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 217 C.C.I.I.

\*\*\* \*\*

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 euro 240,00 oltre IVA a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente all'onorario spettante al Notaio che stipulerà l'atto di trasferimento.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo 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 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).

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

Il trasferimento del bene costituente il lotto unico avverrà mediante un atto di compravendita da stipularsi presso un notaio scelto dal liquidatore. Le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento, comprese le imposte, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario, così come gli oneri per ogni altra formalità necessaria e conseguente alla vendita. Tali oneri verranno pagati direttamente al notaio.

\*\*\* \*\*

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 "Liquidazione Controllata n. 11/2025 L.C."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato

versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare posto in vendita e reperire ulteriori informazioni presso lo studio del liquidatore, Dott. Vezzani Nicola, in Pistoia (PT), corso Silvano Fedi n. 24 (Tel.: 0573.21035; Fax: 0573.34702; email: nicola.vezzani@hotmail.com).

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 a norma degli artt. 216 C.C.I.I. e 490 del c.p.c. secondo le modalità previste dal Programma di Liquidazione ed autorizzate dal G.D.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'autorizzazione del Giudice Delegato, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'autorizzazione del Giudice Delegato, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento 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 e Subito.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.



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

Pistoia, 07 / 07 / 2025



Il Liquidatore

Dott. Vezzani Nicola

