

Liquidazione Controllata n.15/2023**Avviso di vendita beni immobili ex art.216 CCII**

Il sottoscritto **Alessandro Nerozzi**, dottore commercialista, con studio in Montemurlo (PO), Via Alessandria n.11, tel. 0574 799694, e-mail: **a.nerozzi@studionerozzifondaroli.com**, PEC: **a.nerozzi@odconcept.legalmail.it**, CF NRZLSN67D28G713V, Liquidatore della Liquidazione Controllata n.15/23 del Tribunale di Pistoia

AVVISA

che il giorno **Giovedì 30 LUGLIO 2026 alle ore 12:00**, presso i locali del Tribunale di Pistoia, palazzo San Mercuriale, via XXVII Aprile, 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, 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.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato

e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

Salvo quanto previsto dall'art.147, comma 2, CCII, il giudice delegato ordina la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il liquidatore provvederà a dare attuazione al provvedimento secondo le disposizioni del giudice delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal giudice, nell'interesse dell'aggiudicatario, se questi non lo esenta, e con spese a carico dell'aggiudicatario.

Se la parte tenuta al rilascio dell'immobile non provvede all'asporto di beni e documenti che non devono essere consegnati, le spese di liberazione dell'immobile da tali beni relitti sono a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la procedura alcun obbligo o onere di alcun genere per l'asporto.

Le uniche spese a carico della procedura sono quelle occorrenti per la cancellazione dei gravami.

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

LOTTO UNO

Aggiudicato in precedenza.

LOTTO DUE

Aggiudicato in precedenza.

LOTTO TRE

Aggiudicato in precedenza.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, separati tra loro, prevalentemente di forma irregolare, ubicati in Comune di Pescia, in parte in frazione Medicina, in parte in località Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona, e la strada vicinale delle Pancore, della superficie catastale complessiva di mq.10.477

I cespiti risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Terreni del Comune di Pescia, al Fg. 58, Part. 409, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 415, Qualità Seminato - Fg. 58, Part. 31, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 217, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 264, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AB, Qualità Seminato arborato - Fg. 58, Part. 274, Qualità Seminato - Fg. 57, Part. 349, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 57, Part. 349, Porz. AB, Qualità Prato arborato - Fg. 57, Part. 627, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 627, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 41, Part. 131, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 309, Qualità Uliveto - Fg. 60, Part. 425, Qualità Uliveto

Situazione urbanistica e catastale:

I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/07/2022, ricadono: - il Fg. 41 Particelle 131-444 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 57 Particelle 349-627 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particella 31 in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. Viabilità Esistente; - il fg. 58 Particelle 409 e 415 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particelle 217-274-267 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particella 264 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 60 Particella 309 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del

bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 60 Particella 425 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.49, rilasciato dal Comune di Pescia in data 19 aprile 2024.

I beni non risultano regolari per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. La qualità dei terreni, in base ai rilievi aerei estratti da google, non corrisponde con lo stato dei luoghi. Il sopralluogo ai terreni si è limitato a quelli individuati dai mappali 409, 415 e 31 del fg.58, per gli altri non è stato possibile in quanto il proprietario ha dichiarato di non avere conoscenza dell'esatta ubicazione; tenuto conto del modesto valore commerciale non è stata effettuata una ricognizione con strumentazione elettronica.

Sulla particella 415 insiste un modesto manufatto in legno, per ricovero animali, da demolire poiché non autorizzato. L'eventuale variazione di qualità dei terreni e riconfinazione farà carico all'aggiudicatario.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, 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: I beni sono liberi.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 1.875,00 (Euro milleottocentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00)

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

LOTTO CINQUE (LOTTO N.6 DELLA PERIZIA)

Aggiudicato in precedenza.

LOTTO SEI (LOTTO N.7 DELLA PERIZIA)

Aggiudicato in precedenza.

Tutte le notizie inerenti i beni oggetto di vendita, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

In particolare, si rimanda alla relazione tecnica del CTU per la quantificazione degli oneri necessari alla regolarizzazione.

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 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 29/07/2026 (giorno antecedente a quello dell'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.

AVVERTENZA IMPORTANTE - L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, deve essere contenuta in un 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 estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite il link contenuto nella e-mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore oppure, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi Passo 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, ove non presenti, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

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*.

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).

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 professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Liquidazione Controllata n. **15/2023 R.G.** Tribunale di Pistoia al seguente

IBAN: IT95F0103013800000003705747

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

Il bonifico, con causale "LC n. 15/2023 R.G., lotto N. ___ (indicando il numero del lotto al quale è riferita l'offerta), 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 sarà effettuato tramite il portale 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**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 30/07/2026 al 05/08/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto al prezzo base indicato nell'avviso, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita nella ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 217 CCII.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni ai partecipanti non invalida lo svolgimento della vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto che sono a carico dell'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, negli importi che saranno comunicati dal liquidatore, salvo conguaglio.

L'aggiudicazione non produce effetto traslativo. Il trasferimento dei beni e diritti aggiudicati avverrà mediante atto di compravendita da stipularsi presso un notaio designato dal liquidatore. Gli onorari e le spese notarili, comprese le imposte dell'atto di trasferimento e di ogni altra formalità necessaria e conseguente alla vendita, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario acquirente, con l'unica eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami.

Ai sensi dell'art.217, comma 2, CCII, una volta eseguita la vendita il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle iscrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

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.

*** **

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 "L.C. n. 15-2023 R.G. Tribunale di Pistoia"; 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 fondiario, ricorrendone i presupposti, abbia 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 i beni posti in vendita prenotando una visita tramite Portale delle vendite Pubbliche; informazioni possono essere reperite contattando il liquidatore Dott. Alessandro Nerozzi con studio in 59013 Montemurlo (PO), Via Alessandria, n. 11, (Email: a.nerozzi@studionerozzifondaroli.com, Tel.: 0574-799694).

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 liberazione da eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili è a cura e onere dell'aggiudicatario;

La pubblicità sarà effettuata a norma degli artt. 216 CCII 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 G.D., sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'autorizzazione del G.D. e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;



- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
- 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 del Tribunale di Pistoia, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 20/04/2026

Il liquidatore
dott. Alessandro Nerozzi

