

Avviso di vendita ex art.107 L.F.**Liquidazione controllata n. 6/2023 R.G.**

Il sottoscritto Dott. Paolo Abbri, CF BBR PLA 65B02 G713G, con studio in Pistoia (PT) Via Venturi n. 1/B (tel. 0573 934043 – fax 0573 935529 – email: paolo.abbri@studioassociatopca.it – ptlc62023@procedurepec.com), nella sua qualità di liquidatore della Liquidazione controllata n. 6/2023 R.G.

AVVISA

che il giorno **10 settembre 2025 alle ore 15,00**, presso il proprio studio in Pistoia (PT), Via Venturi n. 1/B, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei diritti reali immobiliari oltre indicati - descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si 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 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 delle cose vendute, 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il liquidatore procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE:

Diritti di **nuda proprietà** ½ su appartamento di civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, situato nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), loc. Ponte Stella, via Dogaia n. 10, composto da ingresso-soggiorno, cucina e w.c. al piano terra; due camere e bagno al piano primo oltre disimpegno zona notte. È inoltre dotato di un loggiato nella parte tergo con accesso dalla cucina e da due corti esclusive, una sul retro a corredo del loggiato e una sul fronte. Ristrutturato nello stato attuale nel 2007 con rifacimento di una ex-casa colonica, di cui presenta caratteristiche costruttive tipiche. L'attuale stato di manutenzione e conservazione è molto buono, con finiture ed arredi interni di elevata qualità. Superficie convenzionale 117,30 mq. Impianti del tipo tradizionale: quello elettrico è posto sottotraccia e quello di riscaldamento è composto da caldaia a GPL e corpi scaldanti in acciaio.

Le utenze sono singole, salvo l'impianto di smaltimento dei liquami, quello di chiarificazione acqua, l'impianto di illuminazione esterna, il deposito di GPL che sono a comune con le altre unità immobiliari.

Diritti di **piena proprietà** ½ su n. 4 posti auto: due sono i primi sulla destra entrando nella corte a comune dall'accesso pedonale; i restanti due sono posti all'esterno e sono i primi due sulla sinistra uscendo dalla corte comune dall'accesso pedonale. Ciascuno ha superficie di 13 mq, tot. 52 mq.

DATI CATASTALI:

I beni che compongono il lotto sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio **27** dal mappale **356**:

Abitazione

- **sub. 35**, categoria **A/7**, classe **1°**, consistenza vani **5,5**, superficie catastale totale mq. **97** (escluse aree scoperte mq. 91), rendita **€ 568,10**;

Posti auto

- **sub. 8**, categoria **C/6**, classe **1°**, consistenza mq. **13**, sup. cat. totale mq. **13**, rendita **€ 25,51**;

- **sub. 9**, categoria **C/6**, classe **1°**, consistenza mq. **13**, sup. cat. totale mq. **13**, rendita **€ 25,51**;

- **sub. 18**, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, rendita € 25,51

- **sub. 19**, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, rendita € 25,51

Le parti a comune sono censite all' Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio **27** dal mappale **356**:

- **sub. 31** Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-33-34-35-38 (corte)

- **sub. 32** Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni (corte).

SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA:

La planimetria catastale differisce per una piccola imprecisione di rappresentazione del muro che delimita il w.c. sottoscala e per un errore di indicazione dell'altezza nel disimpegno zona notte, ma entrambe le incongruenze non obbligano ad una sua ripresentazione e pertanto si può considerare conforme con lo stato dei luoghi.

Le unità immobiliari sono venute ad esistenza mediante lavori di ristrutturazione edilizia di ex-casa colonica attuati mediante DIA n° 397 del 04.12.2004 e successiva fine lavori con variante finale ai sensi della Legge Regionale n° 1/2005 depositata presso il Comune di Serravalle Pistoiese in data 21.11.2007 al protocollo n° 22361. Successivamente è stata depositata al Comune di Serravalle Pistoiese la Certificazione di Abitabilità-Agibilità, acquisita il 04.12.2007 al protocollo n° 23091 e rubricata con il n° 78/07.

In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi differenze sulle misure riportate nei grafici allegati alla variante finale, ma tutte rientranti nelle tolleranze previste dalle odierne normative e pertanto non soggette a procedura di sanatoria.

Oltre alle differenze di cui sopra è stata rilevata la presenza di un lucernario a tetto nella camerina, e la porzione della parete curva a delimitazione del w.c. sottoscala di piano terra è stata eseguita a spigolo vivo. Queste modifiche necessitano di ratifica da ottenere mediante la presentazione di una pratica di sanatoria, i cui costi marginali non hanno effetti sulla valutazione.

La parte abitativa è dotata dell' Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Per maggiori e più dettagliate informazioni si invitano gli interessati a consultare, tramite l'apposito link disponibile sui portali su cui viene eseguita la pubblicazione di questo avviso, la relazione estimativa redatta dal tecnico incaricato dalla procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Ad ogni modo, eventuali irregolarità e/o abusi catastali ed urbanistici, per i quali vedasi la relazione estimativa allegata, dovranno essere sanati, in funzione della stipula del rogito notarile o in

conseguenza di esso, 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.

DISPONIBILITA': L'immobile è occupato dal titolare dei restanti diritti.

PREZZO BASE: € 42.500,00 (Euro quarantaduemilacinquecento/zero)

PREZZO MINIMO: € 31.875,00 (Euro trentunomilaottocentottantacinque/zero)

CAUZIONE: € il 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 900,00 (Euro novecento/zero)

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

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE:

Diritti di nuda proprietà 3/12 su appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, costituito da terratetto a schiera di due piani fuori terra oltre soffitta, resede anteriore, resede posteriore distaccato e locale ad uso rimessa in corpo distaccato. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, pranzo e cucina al piano terra; da tre camere, bagno e ripostiglio al piano primo; vano ad uso mansarda, w.c. e terrazzo a tasca con locale caldaia al piano secondo sottotetto. Il tutto corredato da resede lastricato sul fronte, resede ad uso orticello sul retro e una rimessa con accesso sia a mezzo di passo a comune che direttamente dalla piazza Bellucci. L'immobile, ristrutturato nei primi anni ottanta, presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca con finiture di buona qualità: pavimenti in ceramica; scala completamente rivestita in granito così come il pavimento dei pianerottoli; pavimenti degli altri vani tutti in ceramica con disegni tipici degli anni '70-'80. Il bagno principale ha subito un completo rifacimento in tempi recenti.

Gli infissi esterni sono tutti di legno con vetro singolo e corredati di persiane, anche il portone d'ingresso è di legno massello con rilievi e porzioni di vetro.

Gli impianti sono del tipo tradizionale con quello elettrico posto sottotraccia e quello di riscaldamento composto da caldaia a metano e corpi scaldanti in ghisa.

Dal punto di vista delle utenze l'appartamento è indipendente.

La rimessa composta da un vano di forma trapezoidale ha murature portanti in laterizio intonacato, solaio di copertura in acciaio e tavelloni e pavimento in ceramica. E' presente un impianto di illuminazione e qualche presa di servizio. Condizioni di manutenzione scadenti.

Superficie convenzionale mq. 178,90.

Correda la proprietà una corte a comune.

Per maggiori e più dettagliate informazioni si invitano gli interessati a consultare, tramite l'apposito link disponibile sui portali su cui viene eseguita la pubblicazione di questo avviso, la relazione estimativa redatta dal tecnico incaricato dalla procedura.

Non è nota l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e dell'attestato di prestazione energetica.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio **5** dai mappali uniti **2563; 1814 sub. 2; 1813 sub. 2 e 2906** con categoria **A/3**, classe **3°**, consistenza vani **10,5**, superficie catastale totale mq. **161** (escluse aree scoperte mq. 157), rendita € **677,85** come da Variazione del 09/11/2015.

Le parti a comune sono censite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio **5** dal mappale **986**.

NOTE:

Intestazione catastale

Si precisa che l'attuale intestazione catastale non è corretta nei nomi e nelle quote; nella perizia consultabile tramite l'apposito link sono riportati i corretti intestatari e le rispettive quote.

Conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

La planimetria catastale non è corretta poiché non rappresenta il mappale 2563 che identifica l'orto, e la destinazione a w.c. al piano sottotetto; pertanto occorre presentare una denuncia di variazione catastale.

SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è stata edificata, insieme a maggior consistenza, prima del 1° Settembre 1967. Successivamente è stata interessata dalla Concessione Edilizia n° 142/80 del 7 Marzo 1981 avente per oggetto piccole modifiche interne e l'ampliamento del terrazzo attestante su Via Trento. In seguito per modifiche realizzate in assenza di titolo edilizio è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 acquisita al protocollo generale n° 3112 del Comune di Agliana in data 1° Aprile 1986. In relazione a tale domanda il predetto comune ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 687 del 27/4/1996. Da quel momento in poi è stata oggetto di interventi alla rimessa eseguiti in forza della Concessione Edilizia n° 148/97 del 3/12/1997 (P.E. 184/97) e per finire da Denuncia Inizio Attività P.E. n° 339/2006 del 29/12/2006 per lavori di manutenzione straordinaria.

In seguito a rilievi sono emerse modeste differenze sulle misure riportate nei grafici allegati alla variante finale di cui sopra, ma tutte rientranti nelle tolleranze previste dalle odierne normative e pertanto non soggette a procedura di sanatoria.

Oltre alle differenze di cui sopra è da rilevare che la finestra del bagno, nella realtà centrata rispetto alla parete e in linea con quella della mansarda, è raffigurata in posizione decentrata nel grafico allegato al condono. Nella planimetria catastale è raffigurata correttamente. In questo caso è possibile supporre che si tratta un mero errore di rappresentazione grafica ratificabile nel contesto di una eventuale futura pratica edilizia.

Per maggiori e più dettagliate informazioni si invitano gli interessati a consultare, tramite l'apposito link disponibile sui portali su cui viene eseguita la pubblicazione di questo avviso, la relazione estimativa redatta dal tecnico incaricato dalla procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Ad ogni modo, eventuali irregolarità e/o abusi catastali ed urbanistici, per i quali vedasi la relazione estimativa allegata, dovranno essere sanati, in funzione della stipula del rogito notarile o in conseguenza di esso, 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.

DISPONIBILITA': l'immobile è occupato da taluni dei titolari dei restanti diritti.

PREZZO BASE: € 39.100,00 (Euro trentanovemilacento/zero)

PREZZO MINIMO: € 29.400,00 (Euro ventinovemilaquattrocento/zero)

CAUZIONE: il 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 900,00 (Euro novecento/zero)

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 – esclusa la società proponente 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 "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 9 settembre 2025 (antecedente a quello della 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.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un *file* avente l'estensione “.zip.p7m”.

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse un diversa estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della *mail*, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

L'offerta, 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:

- la denominazione ovvero 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 persona fisica coniugata 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 minorenni, 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 (6/2023 r.g.);
- 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 non potrà essere inferiore al prezzo minimo;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se persona fisica, ovvero del certificato d'iscrizione al Registro Imprese, se persona giuridica;
- 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione ma prima della stipula dell'atto di trasferimento).
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, e copia del documento d'identità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Liquidazione Controllata al seguente IBAN: IT 19 0 08425 13800 000031909930. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Liquidazione controllata n. 6/2023 R.G., lotto n. __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora nel giorno ed ora fissati 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 eseguire il 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, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione (salva l'ipotesi del rifiuto) 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.

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 10.09.2025 al 16.09.2025, e terminerà alle ore 15,00.

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

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

Nei casi previsti dall'art. 217 comma 1 del Codice della Crisi il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita; potrà inoltre impedire il perfezionamento della vendita nella ricorrenza dei presupposti indicati nella medesima disposizione.

La vendita di entrambi i lotti è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Gli oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali, diritti e spese di vendita dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà essere fissato oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero, in mancanza di siffatta indicazione, comunque entro il termine inderogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario con accredito dello stesso conto su cui è stato eseguito il versamento della cauzione, ovvero a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a **Liquidazione Controllata 06/2023 R.G.**, da consegnare nelle mani del Liquidatore non oltre la stipula dell'atto di trasferimento.

Il prezzo a saldo sarà determinato detraendo dal prezzo di aggiudicazione quanto già versato a titolo di cauzione. L'aggiudicatario dovrà provvedere nello stesso termine al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli etc.) e di tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale, compensi di eventuali tecnici etc...). All'acquirente faranno altresì carico le spese per i diritti di utilizzo della piattaforma telematica di gestione delle operazioni di vendita di € 240,00 oltre Iva di legge, che dovranno essere corrisposti al liquidatore unitamente al prezzo a saldo.

Il trasferimento della proprietà del bene aggiudicato dovrà essere perfezionato – inderogabilmente entro il termine stabilito per il pagamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e di tutte le spese di vendita – tramite atto pubblico, che sarà redatto da un notaio, scelto dall'aggiudicatario in accordo con il liquidatore; gli onorari e gli accessori da sostenere per il rogito, compresa la predisposizione di eventuali certificazioni o altra documentazione tecnica, faranno carico all'aggiudicatario.

La cancellazione dei gravami iscritti sull'unità immobiliare ceduta verrà effettuata, ai sensi dell'art. 275 comma 2 CCII, su ordine del Giudice Delegato ed a cura e spese della procedura successivamente al rogito.

Se il prezzo, gli oneri tributari e le altre spese non saranno versati nelle modalità e nei termini sopra indicati, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; 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.

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. 06/2023 R.G." oppure mediante bonifico bancario da effettuarsi alle medesime coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nonché contattando il liquidatore dott. Paolo Abbri, studio in Pistoia, Via Venturi n. 1/B (email paolo.abbri@studioassociatopca.it, tel. n. 0573 934043), che assicura la visita entro i 15 giorni successivi alla richiesta.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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.**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale e la conoscenza della relazione peritale, degli allegati e delle eventuali integrazioni;
- l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso e del regolamento di partecipazione qui riportato.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia - Sezioni Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 06 maggio 2025

Il liquidatore

Dott. Paolo Abbri