

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. 09/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Vezzani Nicola, CF VZZNCL86H28G713Z, liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata L.C. 09/2024 aperta presso il Tribunale di Pistoia in data 10.04.2024, a norma degli artt. 214 – 216 CCII

AVVISA

che il giorno **30.10.2025 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, 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) 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 ubicato a Pescia (PT) – frazione Collodi – via delle Cartiere n. 76/d.

Piena ed esclusiva proprietà del fabbricato quadrifamiliare di non recente costruzione (denominato, negli elaborati progettuali fabbricato "A") ubicato a Pescia (PT) frazione Collodi via delle Cartiere nc. 76 comprendenti, dette porzioni, due unità immobiliari destinate rispettivamente ad abitazione, contraddistinta dal nc. 76/d di detta via ed a posto auto scoperto. Il quartiere di abitazione è posto al

piano primo e vi si accede a mezzo di piccola resede esclusiva sul lato sud, contraddistinta dal nc. 76/d di via delle Cartiere e vano scala interno esclusivo, si compone di ingresso al piano terreno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico con doccia e terrazzo al piano primo ed è corredato da area urbana a sud-ovest del fabbricato (denominato "A") destinata a posto auto scoperto. Il fabbricato è situato nella frazione Collodi del Comune di Pescia (PT), in zona caratterizzata dalla presenza di industrie per la lavorazione della carta, dei fiori secchi ed altre attività industriali/artigianali, nonché da complessi residenziali. La zona risulta scarsamente collegata con la viabilità extraurbana.

I beni in oggetto sono identificati al catasto dei fabbricati, rispettivamente:

- Foglio 82, Particella 1175, Sub. 6, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 64 mq, Rendita € 216,91.
- Foglio 82, Particella 1175, Sub. 20, Categoria F1, Consistenza 16 mq.

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:

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Viceversa, le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

Per quanto attiene il quartiere di abitazione il CTU della procedura ha segnalato che in occasione dell'accertamento sopralluogo è stato accertato che in effetti lo stesso comprende oltre ai locali al piano primo anche alcune porzioni sovrastanti al piano 2° sottotetto, accessibili attraverso una scaletta interna in ferro con pedate in legno collegata con il locale soggiorno, porzioni queste non menzionate nell'atto pubblico di compravendita in favore del debitore e neppure raffigurate nelle planimetrie catastali. Ne consegue che per le suddette porzioni, nell'ambito delle quali è stato realizzato un soppalco strutturale adibito in modo irregolare a saletta TV che si affaccia sul soggiorno ed un locale utilizzato in modo del tutto irregolare a camera da letto, non essendo state nominate nell'atto pubblico di compravendita in favore del debitore e neppure raffigurate nella planimetria catastale, sussistono incertezze in ordine alla effettiva titolarità. Infatti, in origine le suddette soffitte "sottotetto" risultavano senz'altro di competenza della villetta "3A" situata a nord-est dell'edificio; viceversa, a seguito della suddivisione della villetta "3A" in due distinte unità immobiliari di abitazione e precisamente: unità "3Aa" situata al piano terreno (mappale n. 1175 sub. 3) e unità "3Ab" situata al

piano primo (mappale n. 1175 sub. 6) all'attualità esistono incertezze in ordine alla effettiva appartenenza dei suddetti locali soffitta in quanto gli stessi potrebbero ritenersi in comune tra il debitore e la proprietaria dell'unità "3Aa" rilevato che, come già detto:

- non sono stati menzionati in alcun modo nell'atto pubblico di compravendita in favore del debitore;
- non sono stati raffigurati nella planimetria catastale del debitore;
- non sono stati raffigurati nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto; infatti, relativamente al fabbricato "A", unica soffitta raffigurata al piano secondo "sottotetto" è quella della villetta centrale contraddistinta al mappale n. 1175 sub. 4.

Ne consegue pertanto che nessuna garanzia può essere offerta al futuro aggiudicatario in ordine alla proprietà dei locali soffitta "sottotetto" ancorchè all'attualità risultino accessibili esclusivamente attraverso l'abitazione del debitore. Peraltro, rilevato che i locali "sottotetto" risulterebbero essere stati trasformati abusivamente ed in modo del tutto irregolare, anche dal punto di vista igienico sanitario, in saletta TV e camera da letto e che, pertanto, a cura e spese del futuro aggiudicatario dovrà essere provveduto alla rimessa in pristino stato, ne consegue che detti locali, nel futuro, non potranno essere più collegati direttamente con il quartiere di abitazione del piano primo.

Il quartiere di abitazione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza (fabbricato "A") ai sensi di legge consuetudine e destinazione. L'area urbana di proprietà del debitore destinata a posto auto scoperto, analogamente agli ulteriori posti auto limitrofi, risulta semplicemente inghiaiaata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, essendo stata acquisita dal CTU della procedura gli atti notarili di provenienza, le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, oltre alla documentazione catastale.

L'unità immobiliare di abitazione si presenta in non buone condizioni di conservazione state la mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentivo dall'epoca della costruzione agli infissi esterni, imbiancatura dei locali, impianti etc.

Sulla base della documentazione acquisita presso il Comune di Pescia è stato possibile rilevare che:

- la porzione seminterrata del fabbricato "A" risulta realizzata parte in cemento armato mediante una platea di fondazione e muri di contenimento e parte in blocchi di laterizio tipo "Poroton" dello spessore di cm. 25;

- le murature portanti dei piani superiori risultano realizzate con blocchi in laterizio tipo "poroton" dello spessore di cm. 25 mentre le pareti divisorie sono realizzate con elementi di laterizio forato dello spessore di cm. 10;

- i solai di interpiano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato;

- il manto di copertura è costituito da tegole portoghesi di laterizio;

- gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile a base di malte premiscelate e tinteggiati con temperina fine per gli interni e con pitture idrorepellenti per gli esterni.

Internamente il quartiere di abitazione presenta le seguenti finiture e dotazioni di impianti:

- scala interna che conduce al piano primo realizzata in cemento armato, rivestita con lastre in pietra serena e dotata di ringhiera in ferro;

- pianerottoli di riposo pavimentati con mattonelle di monocottura;

- portoncino di ingresso a piano terra di tipo blindato;

- infissi esterni costituiti da finestre e porte finestre in legno "pino di svezia" con vetri termici con camera d'aria e persiane in legno "pino di svezia";

- pavimentazione dei locali al piano primo in piastrelle di monocottura eccetto la camera da letto pavimentato con parquet in legno essenza "rovere" ed il locale doccia-w.c. pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata e dotato di sanitari in vitreous china;

- terrazzo pavimentato con elementi in cotto e dotato di parapetto in c.a.;

- impianto di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da generatore di calore alimentato a gas metano collocato sulla terrazza e radiatori in ghisa all'interno dei locali e termoarredi all'interno del locale doccia-w.c.

Esiste altresì una stufa a "pellet" in corrispondenza dell'arrivo della scala che conduce al piano primo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e placche in PVC.

I locali al piano sottotetto, realizzati in modo abusivo, risultano accessibili attraverso scaletta in ferro con pedate in legno; sono pavimentati parte in listelli di legno essenza rovere, parte con mattonelle di monocottura e sono dotati di lucernari a tetto.

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia è stato possibile rilevare che il fabbricato del quale fa parte il quartiere di abitazione oggetto di perizia ricade in zona "B1 – Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art. 26.4 delle NTA".

Tali zone corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli interventi urbanistici precedenti, pressochè complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria, come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 10.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente atto è stato edificato dopo il 17 marzo 1985, in dipendenza della Concessione Edilizia n. 113 del 05 dicembre 2003, del Permesso di Costruire n. 45 del 24 luglio 2004 e della denuncia di Inizio Attività presentata in data 8 aprile 2005 e che in data 26 luglio 2006, al protocollo n. 19529 è stata presentata al Comune di Pescia la dichiarazione di abitabilità. Successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione od autorizzazione.

Le ricerche effettuate dal CTU della procedura attraverso il Sistema Informatizzato del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare la non perfetta corrispondenza degli estremi delle pratiche edilizie contenuti nell'atto di compravendita e più precisamente:

- 1) la Concessione Edilizia n. 113/2003 è stata rilasciata alla Società MGE di Mauro Pacini in data 05/12/2003 su domanda presentata in data 03/03/2003 al n. 5385 di protocollo (Pratica Edilizia n. 25/2003) per la costruzione di due villette "trifamiliari" in frazione Collodi via delle cartiere contraddistinte rispettivamente con la lettera "A" (quello di interesse per la presente vendita competitiva) e con la lettera "B" (l'altra);
- 2) Il Permesso di Costruire n. 45 del 29/07/2005 (P.E. n. 31/C/2005) è stato rilasciato alla Società "Cartiera delle Piagge sas di Bernacchi Fabrizio" in data 30/08/2005 su domanda presentata in data 19/04/2005 al n. 9361 di protocollo generale, quale variante alla Concessione Edilizia n. 113 del 05/11/2003 per la costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione in frazione Collodi via delle Cartiere. Viceversa, come indicato in precedenza, nell'atto pubblico di compravendita in favore del debitore la data del PdC n. 45 è indicata erroneamente nel giorno 24/07/2004.

In base al contenuto della relazione tecnica allegata al PdC n. 45/2005 (unico documento fornito recante il timbro di approvazione ed il riferimento al PdC n. 45/2005) è rilevabile che:

- la variante in Corso d'Opera in oggetto va a sostituire la DIA precedentemente presentata (DIA prot. 8492 del 08/04/2005, ndr) ed è finalizzata a dividere la villetta identificata con la sigla 3A nella Concessione Edilizia n. 113/2003 e per apportare alcune modifiche esterne che non comportano variazioni di altezze esterne ma un lieve aumento della superficie utile dell'edificio A che arriva a

mq. 193,07. Complessivamente la superficie utile dei due edifici A et B passa da mq. 378,05 a mq. 379,93 e perciò minore della superficie utile massima ammissibile pari a mq. 381.

Rispetto al progetto originario avente ad oggetto la costruzione di due villette identificate con le lettere "A" et "B", la variante prevede per l'edificio "A" la divisione della villetta 3A in due distinte abitazioni contraddistinte con la lettera 3Aa (per l'abitazione al piano primo oggi appartenente al debitore) e con la lettera 3Ab (per l'abitazione al piano terreno).

La realizzazione di due distinte unità immobiliari con la divisione dei locali situati al piano primo rispetto a quelli del piano terreno e del garage al piano seminterrato, prevedeva tra l'altro l'accesso alla nuova unità posta al piano primo, sfruttando la scala esistente dalla quale si accedeva al detto piano primo, accesso completamente indipendente essendo stato creato attraverso una nuova porta di ingresso sul fronte sud mentre l'accesso all'altra unità immobiliare che comprende il piano seminterrato ed il piano rialzato, rimane quello originario.

È indicato che la superficie dell'unità 3Aa (abitazione al piano primo oggi di proprietà del debitore) è pari a mq. 42,54 mentre quella dell'unità 3Ab (abitazione al piano terreno) è pari a mq. 31,98.

Le altre modifiche previste nel progetto, da apportare al fabbricato A, sono indicate nelle seguenti:

- realizzazione di tre tettoie sopra la porta del garage delle unità 1A, 3A e 1B e di una piccola tettoia sopra la porta di ingresso dell'unità 1A;
- modifica dell'unità 2A con realizzazione di una terrazza con profondità inferiore a mt. 2,00 e di un terrazzo a tasca nella soffitta dell'unità 1A.

Con il n. 14 unisce il PdC n. 45/2005 e la relazione tecnica, precisando che le tavole progettuali richiamate alla pagina n. 2 del PdC e precisamente tav. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 non sono state fornite dal Comune di Pescia in quanto "non rintracciabili".

La mancanza delle suddette tavole progettuali allegate al PdC di fatto impedisce di poter stabilire con precisione l'esistenza e l'entità delle opere abusive introdotte nell'ambito dell'unità immobiliare situata al piano primo oggetto di perizia (unità 3Aa), in quanto nella relazione tecnica è genericamente descritto l'intervento da attuare mentre eventuali modifiche introdotte nel corso dei lavori ovvero successivamente dovrebbero scaturire dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto rilevato in loco dal CTU.

Tuttavia, nella relazione tecnica gli interventi che hanno interessato il piano sottotetto non sono descritti in alcun modo; gli stessi comprendono:

- demolizione del solaio di calpestio della soffitta sovrastante il disimpegno caposcala ed il soggiorno al piano primo per ricavare un doppio volume (soppalco) accessibile attraverso una scaletta in ferro collegata con il soggiorno;

- realizzazione di n. 2 lucernari a tetto, uno dei quali a servizio del doppio volume e l'altro a servizio della soffitta utilizzata in modo del tutto irregolare per mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitario quale camera da letto (altezza notevolmente inferiore a quella minima e insufficienti rapporti aero-illuminanti).

Per quanto concerne questi ultimi interventi che riguardano le soffitte "sottotetto" il CTU segnala che gli stessi non possono essere regolarizzati nè dal punto di vista edilizio e tantomeno dal punto di vista strutturale per superamento degli indici edificatori totalmente utilizzati in sede di costruzione del fabbricato "A" e per contrasto con le norme igienico sanitarie.

Conseguentemente il piano sottotetto dovrà essere reso inaccessibile mediante ripristino del solaio di copertura del locale soggiorno con angolo cottura.

3) La dichiarazione/Attestazione di Abitabilità depositata in data 26/07/2006 al numero 19529 di protocollo menzionata nell'atto pubblico di compravendita in favore del debitore non risulta rintracciabile negli archivi del Comune di Pescia, come rilevabile dalla certificazione rilasciata dalla Responsabile di U.O.C. in data 13/11/2024 unita con il n. 11.

Infine, in perizia il CTU segnala che le ricerche effettuate presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile sede di Pistoia, hanno permesso di rilevare che nessuna pratica strutturale è stata rintracciata ai nominativi delle società che hanno realizzato l'intervento e neppure è stata rinvenuta all'interno delle pratiche edilizie la dichiarazione da parte del direttore dei lavori che l'intervento non era soggetto a tale adempimento.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Per maggiori informazioni si rimanda a quanto indicato in perizia.

Tenuto conto delle problematiche esposte in precedenza relative al mancato rilascio al perito della procedura di copia di atti e documenti progettuali da parte del Comune di Pescia, non risulta possibile poter effettuare una quantificazione puntuale dei costi per la regolarizzazione delle opere abusive e/o per la rimessa in pristino stato di quelle non sanabili.

Conseguentemente tutti i costi, oneri e spese di qualunque genere, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, anche se superiori all'importo risultante dal deprezzamento applicato al valore di stima per giungere al prezzo base.

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^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. 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 libero da persone.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).

Offerta minima: € 41.250,00 (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/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. 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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 29.10.2025 (giorno 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.

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

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

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

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

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

inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 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, 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. 09/2024 L.C. al seguente

IBAN - IT 46 L 08673 21500 000000918482

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

Il bonifico, con causale "Liquidazione Controllata n. 09/2024 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. 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 30.10.2025 al 04.11.2025, con termine alle ore 12:00.

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

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 di 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. 09/2024 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;
- 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.



Pistoia, 07 / 07 / 2025

Il Liquidatore

Dott. Vezzani Nicola

