

**Liquidazione Giudiziale 20/2024****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**, C.F. NRZLSN67D28G713V, curatore della Liquidazione Giudiziale  
n.20/24 del Tribunale di Pistoia

**AVVISA**

che il giorno **giovedì 26 giugno 2025 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 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 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.

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 curatore provvederà a dare attuazione al provvedimento secondo le disposizioni del giudice delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal giudice, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art.216, CCII, 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 UNICO**

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su fabbricato artigianale, da terra a tetto, elevato di un solo piano fuori terra, posto in Comune di Larciano, Via Antonio Gramsci n.2808; composto da un ampio vano per lavorazioni, ufficio, spogliatoio, due servizi igienici e doccia; all'interno della zona lavorazione è stato realizzato un soppalco in struttura metallica ed una partizione interna in metallo e vetri da demolire in quanto realizzati senza permessi; è inoltre compresa la centrale termica con accesso dall'esterno, suddivisa in due locali; il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati, su porzione del quale insiste sul lato sudovest un box in lamiera, da demolire in quanto abusivo. Completano la proprietà tre appezzamenti di terreno sui lati nord ed est, della superficie catastale complessiva di mq.3785, di cui mq. 580, oltre la viabilità pubblica.

I beni risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate Territorio, Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, al Foglio **22**, Particella **28**, Categoria **C3**, classe **5**, consistenza 325 mq., Rendita catastale euro 856,03;

Catasto Terreni del Comune di Larciano al Foglio **22**, Particella **26**, Qualità: Seminativo, classe **1**, superficie: 1490 mq., Reddito domin. euro 10,39; Reddito agrario euro 9,62;

Catasto Terreni del Comune di Larciano al Foglio **22**, Particella **27**, Qualità: Vigneto, classe **2**, superficie: 1620 mq., Reddito domin. Euro 12,55; Reddito agrario euro 10,88;

Catasto Terreni del Comune di Larciano al Foglio **22**, Particella **114**, Qualità: Seminativo arborato, classe **1**, superficie: 580 mq., Reddito domin. Euro 4,49; Reddito agrario euro 3,74;

Catasto Terreni del Comune di Larciano al Foglio **22**, Particella **282**, Qualità: Seminativo arborato, classe **1**, superficie: 95 mq., Reddito domin. Euro 0,74; Reddito agrario euro 0,61;

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

I beni in oggetto, in base al Piano Strutturale approvato (Variante n.12 dell'ottobre 2022) ed al Piano Operativo adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Larciano, ricadono:

quanto al Foglio 22 Mappale 28

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A.

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: ZONA URBANISTICA D1 (Interventi Diretti) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 30.2.2;

quanto al Foglio 22 Mappale 26:

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in parte in ZONA URBANISTICA E2 - Aree agricole di fondovalle - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 29-30-31-36-37-38 delle N.T.A.; ed in parte in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A.

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A.

quanto al Foglio 22 Mappale 27

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A.

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A.

quanto al Foglio 22 Mappale 114

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA E2 - Aree agricole di fondovalle - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 29-30-31-36-37-38 delle N.T.A.

## VINCOLI: FASCIA RISPETTO STRADALE

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E3 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. 41.

quanto al Foglio 22 Mappali 282

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A.

- in base al piano PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A.

I beni in oggetto, in base alla Carta della Pericolosità idraulica, ricadono:

- in zona P2 - Alluvioni poco frequenti, quanto ai mappali 28, 282 e 27 in parte;

- in zona P3 - Alluvioni frequenti, quanto ai mappali 26, 27 in parte e 114;

come si evince dal certificato di destinazione urbanistica protocollo n.9770 del 5 settembre 2024, rilasciato in data 3 ottobre 2024, al quale si rimanda per ulteriori informazioni.

Si precisa che per i terreni individuati dai mappali 26, 27, 114 e 282, ricadendo in base al Piano Operativo in zona E con destinazione agricola, si applicano le norme urbanistiche più restrittive.

Il fabbricato 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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù del Permesso di Costruzione n.28 dell' 8 luglio 1972, per la costruzione di un laboratorio artigianale; successivamente per opere realizzate in difformità al suindicato permesso (per variazioni di prospetto e realizzazione dei due locali tecnici esterni) è stata presentata domanda di condono, ai sensi della Legge 47/85, in data 24 dicembre 1986 al n. 6692 di protocollo, Pratica n.1029; non rilasciata per mancato pagamento degli oneri dell'importo di circa Euro 83,00.

Il fabbricato non risulta dotato del certificato di agibilità.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto attiene al fabbricato l'identificativo catastale e classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 7 aprile 1987 al n. 13/B di protocollo; detta planimetria pur identificando l'immobile in oggetto, non trova esatta corrispondenza con lo stato dei luoghi, in quanto non risultano rappresentati il box metallico, il soppalco in metallo e due pareti divisorie in metallo e vetri, tutti realizzati senza permessi e che dovranno essere demoliti; tenuto conto delle opere da demolire la scrivente non ritiene essenziale l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si renderà necessario procedere all'aggiornamento della mappa catastale, per la parte interessata dalla centrale termica, rappresentata in mappa con misure inferiori a quelle reali.

Per quanto riguarda i terreni esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, ad eccezione del terreno map.27 (in catasto risulta vigneto, di fatto seminativo), per il quale dovrà essere presentata la variazione di coltura.

I suddetti aggiornamenti catastali faranno carico alla parte aggiudicataria, costo stimato, tra oneri professionali e diritti catastali in Euro 900,00.

- 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:** Il bene risulta libero.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 150.712,00 (Euro centocinquantamilasettecentododici/00)

**Offerta minima:** € 113.034,00 (Euro centotredicimilatrentaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/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.**

\*\*\* \*\*

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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (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 25/06/2025 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**AVVERTENZA IMPORTANTE** - L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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).

Per l'eventualità della mancata ricezione della e-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, oververosia 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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- 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 a Liquidazione Giudiziale n. **20/2024 R.G.** Tribunale di Pistoia, al seguente

**IBAN: IT24T0842513800000031780802**

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

**Il bonifico, con causale "LG n. 20/2024 R.G., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora 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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

Le offerte giudicate regolari 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 26/06/2025 al 02/07/2025, 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 **curatore 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.

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 e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/I.V.A., ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, negli importi che saranno comunicati dal curatore, 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 curatore.** 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 curatore le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);**

**L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà la stipula dell'atto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.D., e la segnalazione, da parte del curatore, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.**

Se il prezzo e i diritti d'asta non vengono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore 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 in campo I.V.A., con applicazione dell'I.V.A. o esente ex art.10, DPR n.633/72, in base alla data di cessione, se ricadente o meno nei cinque anni dalla ultimazione della costruzione o della ristrutturazione; oltre 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.G. n. 20-2024 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.

\*\*\* \*\*

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 curatore Dott.

Alessandro Nerozzi con studio in 59013 Montemurlo (PO), Via Alessandria, n.11, (Email: [a.nerozzi@studionerozzifondaroli.com](mailto: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'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 18/03/2024

Il curatore  
dott. Alessandro Nerozzi