

**Liquidazione Giudiziale 43/2025**

**Avviso di vendita ex art. 216 CCII**

Il sottoscritto Dott. ANDREA GORI, codice fiscale GRONDR72R26G713Z, Curatore della liquidazione giudiziale 43/2025 pendente presso il Tribunale di Pistoia, a norma degli artt. 214 e 216 CCII,

**AVVISA**

che il giorno **23 aprile 2026 alle ore 9.00**, presso il proprio studio in Pistoia - Corso Giovanni Amendola n. 36, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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.

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](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta

dell'aggiudicatario, il Curatore procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal Giudice Delegato.

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

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

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare e, precisamente, su terratetto ad uso civile abitazione, elevato su due piani fuori terra, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, composta: al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio e w.c., al piano primo, raggiungibile da scala interna, da disimpegno, due camere e bagno, il tutto corredato al piano terra da resede esclusiva sul fronte e da altra piccola resede sul retro. Si accede all'unità immobiliare tramite corte comune collegata con la pubblica via Sant'Andrea.

Nella vendita è compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, ivi compresa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la corte di accesso identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT), nel foglio di mappa 30 dalla particella 281 sub 1, quale bene comune non censibile a tutti i subaltri della particelle 281, 520, 521, 522, 523 e 117, così come riportato sull'elaborato planimetrico del 20/03/2014 protocollo n. PT0018599.

\*\*\*

L'immobile trova rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio di mappa 30:

- particella 117 sub. 4, categoria A/3, classe 8, consistenza 6,5, superficie catastale 127 mq, rendita euro 486,76, piano terra e primo, graffata alla particella 520 sub. 3;
- particella 281 sub. 6, categoria F1, consistenza 36, piano terra;
- particella 281 sub. 9, categoria F1, consistenza 13, piano terra.

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

Quanto alla situazione urbanistica, dalla documentazione acquisita agli atti ed in particolare dalla relazione peritale del CTU, Geom. Aldo Parlanti, del 26/02/2024, risulta che:

- L'unità immobiliare ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona E1 Aree ad agricoltura promiscua normate dall'art. 87 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, mentre nel Regolamento Urbanistico adottato ricade in zona E3 Sistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua normate dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate;

L'immobile non è regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero caselliato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 41 del 10/03/1981, pratica 331/80 rilasciata per le opere di demolizione e ricostruzione annessi agricoli;
- D.I.A. presentata in data 24/07/1999 col n. 140/1999, per opere di risistemazione di recinzione esistente lungo la Via Sant'Andrea;
- D.I.A. presentata in data 17/12/2009 prot. n. 23.131 quale pratica edilizia n. 306/2009 per opere di deruralizzazione da rurale a civile abitazione, con dichiarazione di fine lavori del 05/02/2010 prot. n. 1952.

Come evidenziato a pagina 10 della relazione peritale l'unità immobiliare risulta per la prima volta rappresentata nella concessione edilizia n. 41 del 10/03/1981, sebbene con una consistenza e destinazione d'uso differenti rispetto a quelle attuali. Successivamente, con D.I.A. presentata il 17/12/2009 si è provveduto alla sola deruralizzazione senza tuttavia regolarizzare le modifiche sopravvenute rispetto alla rappresentazione iniziale di cui alla summenzionata concessione edilizia.

Tra le difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio originario, si segnalano un ampliamento al piano terra sul retro, oltre a altre modifiche interne ed alle aperture esterne. Si ritiene pertanto necessario un intervento di regolarizzazione urbanistica consistente sia in opere di ripristino (demolizione della porzione in ampliamento sul retro poiché non arreca pregiudizio statico al resto dell'edificio), sia tramite la procedura di sanatoria delle modifiche interne e prospettiche, il tutto con la presentazione di pratiche edilizie quali accertamento di conformità e SCIA per demolizione.

Il CTU ha stimato in euro 10.000,00 circa il costo per l'intervento di demolizione, smaltimento e spese tecniche accessorie ed in euro 10.000,00 il costo per la definizione della pratica di sanatoria comprensivo di sanzioni urbanistiche e paesaggistiche, nonché degli onorari tecnici.

- non è stato allegato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE), né sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico e termico.

Quanto alla situazione catastale, dalla documentazione acquisita agli atti ed in particolare dalla relazione peritale del CTU, Geom. Aldo Parlanti, del 26/02/2024, risulta che:

- come descritto alle pagine 4 e 5 della relazione peritale, l'attuale identificativo foglio di mappa 30, particella 117 sub 4 unita alla particella 520 sub 3 categoria A/3 classe 8 vani 6,5 e rendita euro 486,76 deriva da variazione per divisione del 26/04/2010 Pratica n. PT0047038 del precedente identificativo particella 117 sub 4 unito alla particella 520 sub 3 ed alla particella 281 sub 6 e 9. Quest'ultima è derivata da variazione per fusione del 15/04/2009 Pratica n. PT0060470 del precedente identificativo particella 117 sub 4 unita alla particella 520 sub 1 oggetto di varie variazioni, e specificatamente: variazione del 13/02/2009 Pratica n. PT0023209 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione; variazione del 28/02/2002 Pratica n. 28343 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione; variazione del 26/03/2001 Pratica n. 46652 per diversa distribuzione degli spazi interni-

ristrutturazione; variazione per frazionamento del 30/11/1999 n. D02778; ed infine costituzione dell'originario identificativo particella 117 sub 1 del 05/08/1999 n. A01986. Gli attuali identificativi, particella 281 subalterni 6 e 9 categoria F/1 rispettivamente di mq. 36 e 13, derivano entrambi da divisione del 26/04/2010 Pratica n. PT0047038 del precedente identificativo particella 281 sub 6 e 9 unita alla particella 117 sub 4 e particella 520 sub 3;

- come evidenziato a pagina 5 della relazione peritale, l'attuale planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 26/04/2010 protocollo n. PT0047038 risulta conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia sarà necessario nella fase di demolizione della porzione in ampliamento presentare un aggiornamento catastale con tipo particella a demolizione, nuovo elaborato planimetrico e nuova planimetria catastale, per una spesa comprensiva di onorari, diritti catastali ed oneri fiscali di circa euro 2.500,00.

Per una descrizione più dettagliata dello stato degli immobili, si rimanda alla relazione peritale del CTU, Geom. Aldo Parlanti, del 26/02/2024.

\*\*\*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato con contratto non opponibile alla procedura.

**Prezzo base:** euro 99.000,00 (novantanovemila/00)

**Offerta minima:** euro 74.250,00 (settantaquattromiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

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

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

\*\*\*

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita, nonché per maggiori informazioni relativamente alla regolarità e conformità urbanistica e catastale, si rinvia alla relazione peritale predisposta dal Geom. Aldo Parlanti, con studio in Massa e Cozzile (PT) - Via Toscanini n. 8 (mail studioparlanti@gmail.com – tel. 333 7254184).

\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a

mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 22 aprile 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente

è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n. 85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salvo 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 (salvo 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 Curatore 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 GIUDIZIALE N. 43/2025 ANSA COSTRUZIONI S.R.L."** al seguente IBAN IT48 Q089 2213 8020 0000 0847 850, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"LG 43/2025 Tribunale di Pistoia, lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédit de 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'accrédit 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 euro 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 dalla Curatrice 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 23.4.2026 al 28.4.2026, e terminerà alle ore 12:00 del giorno 28.4.2026.**

**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 dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo**

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'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) oltre all'ammontare dell'IVA, ed i diritti di asta pari ad euro 240,00 oltre IVA, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico che gli verrà indicata dal curatore.

**Entro il termine del 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 di Pistoia).**

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 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 c.p.c.

Gli oneri fiscali (imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la vendita del bene è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter DPR 633/1972.

Il trasferimento dell'immobile avverrà con rogito notarile a spese dell'aggiudicatario; in quell'occasione l'aggiudicatario dovrà versare anche le imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico, nella misura che gli verrà indicata dal Notaio incaricato (scelto congiuntamente dalla curatela e dall'aggiudicatario) così come resta a suo carico la redazione dell'attestato di prestazione energetica degli immobili, eventualmente necessario, ovvero eventuali ulteriori certificazioni e/o spese e documentazione di natura tecnica.

Ai sensi dell'art. 217, comma 2 CCII il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri

conservativi e di ogni altro vincolo. La cancellazione delle suddette formalità avverrà a cura e spese della procedura.

\*\*\*

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 bonifico bancario ovvero assegno circolare non trasferibile intestato a "LG 43/2025 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 il compendio posto in vendita prenotando la visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero reperire ulteriori informazioni presso lo studio del curatore, Dott. Andrea Gori, in Pistoia – Corso Giovanni Amendola n. 36 (Tel. 0573/24006; mail [andrea.gori@dottoricommercialistiassociati.com](mailto:andrea.gori@dottoricommercialistiassociati.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. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

#### **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 dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite nel programma di liquidazione:

- 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);
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e www.subito.it.



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

Pistoia, 20 dicembre 2025

Il Curatore

Dott. Andrea Gori



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

