

Liquidazione del patrimonio del sovraindebitato

Avviso di vendita

Il sottoscritto Dott. Luca Agostini, codice fiscale GST LCU 66B14 G713P, liquidatore della procedura di liquidazione dei beni n. 9/2018 R.G. Tribunale di Pistoia,

AVVISA

che il giorno 22 settembre 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, 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 per quanto applicabile.

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità 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.

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

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 Liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal Giudice Delegato.

Si precisa che gli oneri per lo sgombero ed eventuale smaltimento dei beni mobili/rifiuti che si trovano all'interno dell'immobile sono a cura e spese dell'aggiudicatario, accettando il medesimo l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche con riferimento al suo contenuto e non assumendo la procedura alcun obbligo in tal senso.

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

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su:

a) Terratetto ubicato in via Cerbaia, prossimo all'omonima località e zona industriale del comune dotata dei servizi di prima necessità.

Si accede all'immobile dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari.

Il bene si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito:

- a piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura ove trova ubicazione

una scala che conduce al piano superiore, disimpegno, bagno cieco e lavanderia;

- a piano primo da disimpegno, due camere e un bagno accessibile direttamente da una di quest'ultime ove trova ubicazione un accesso alla soffitta (di altezza inferiore a

ml. 1,50) con scala amovibile.

Completano la consistenza del bene la corte esclusiva sui lati Nord/Est e Sud/Est, due

ripostigli accessibili dall'esterno del fabbricato principale oltre a cantina accessibile dalla corte a comune sul fronte e da un ripostiglio sul retro, il tutto posto al piano terra.

Il cespite risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia-Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamporecchio:

Foglio 24, Part.42 sub 3, categoria A/5, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 86, rendita euro 102,26

b) appezzamento di terreno di forma irregolare, leggermente in declivio, di circa mq. 460, posto in comune di Lamporecchio con accesso dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari.

Il cespite risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia-Catasto dei Terreni del Comune di Lamporecchio

- Foglio 24, Part.562, qualità seminativo, classe 2, superficie mq.460, reddito dominicale 2,61 reddito agrario 2,61

Situazione urbanistica e catastale

Terratetto. Dalla perizia agli atti emerge che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali. A seguito del decesso del titolare di usufrutto, prima del decreto di trasferimento dovrà essere presentata voltura catastale per riunione di usufrutto al fine di avere corrispondenza tra i titolari ed i loro diritti. Inoltre, non vi è corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto a piano terra il locale di sgombero sul retro è stato diviso in due vani realizzando un bagno.

redazione e presentazione di planimetria catastale a variazione con procedura Docfa al competente ufficio il cui costo per diritti catastali ammonterà a circa € 50,00 ed onorari comprensivi di spese ed oneri fiscali ammonterà a circa € 500,00, come indicato nella perizia redatta nel 2019.

Il perito Arch. Moncini Lisa evidenzia che il bene rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici presenti nell'Autorizzazione Edilizia n.65 del 25/07/1989, presenta difformità consistenti:

1. nel rifacimento della scala di collegamento con il piano primo con la conseguente demolizione totale di una e parziale dell'altra parete di delimitazione ed appoggio della stessa;

2. nella realizzazione di una porta interna di collegamento tra il pranzo con angolo cottura e il locale disimpegno posto all'interno dell'ex locale di sgombero;

3. nella realizzazione di una finestra nella zona pranzo al posto della porta;

4. nella realizzazione di tre ambienti (disimpegno, lavanderia e bagno) posti all'interno e costituenti l'intera consistenza dell'ex locale di sgombero posto sul retro dell'edificio;

5. rialzamento del solaio di calpestio, attraverso la realizzazione di numero tre gradini di collegamento con il locale pranzo, riducendo l'altezza interna da cm.270 a circa cm.230 nei derivati locali disimpegno, bagno e lavanderia come detto costituenti l'intera consistenza dell'ex locale di sgombero;

6. in un modesto ampliamento del ripostiglio sul retro.

Le sopra citate difformità dovranno essere ripristinate, ad eccezione della n.5, in quanto: le n. 1, 2 e 6 costituenti opere strutturali eseguite in assenza di Autorizzazione al competente ufficio del Genio Civile; la n. 3 necessaria alla verifica del rapporto aeroilluminante del locale pranzo; la n.4 causa il mancato raggiungimento dell'altezza minima dei vani accessori pari a cm. 240 contro gli attuali cm.230.

Inoltre evidenzia che il costo complessivo delle opere di ripristino di cui sopra si ipotizza essere circa € 8.000,00.

La difformità n.5 è sanabile attraverso CILA a sanatoria con un importo complessivo ipotizzabile pari a circa € 2.500,00 compreso oneri fiscali di cui circa €. 1.150,00 per sanzioni e diritti di segreteria, secondo quanto indicato nella perizia redatta nell'anno 2019.

Terreno. Dalla perizia agli atti emerge che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la coltura indicata in visura catastale.

Da Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Lamporecchio in data 24/01/2019 con prot. n. 833, si evince che secondo il Regolamento Urbanistico vigente questi ricade per porzione in "B2" zone urbane con tessuto consolidato e per porzione in "E3" territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della pianura, sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole. Si precisa che le dimensioni del terreno e la sua conformazione non sono tali da poterlo

considerare

potenzialmente

edificabile.

Il perito Arch. Moncini Lisa evidenzia che il terreno in prossimità della corte a comune è interessato dalla presenza di un box in lamiera (delle dimensioni di circa ml. 5,50 di lunghezza per circa ml. 2,50 di larghezza e ml. 2,20 di altezza media) e da altre strutture precarie in legno usate come rimessa attrezzi agricoli. Tali manufatti non risultano essere supportati da alcun titolo edilizio e devono, pertanto, essere rimossi e smaltiti con un costo stimato pari a circa € 1.500,00.

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Terratetto

- 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.

Disponibilità dei beni: libero da persone; si precisa che il Liquidatore ha rilevato all'interno del fabbricato la presenza di beni mobili in stato di abbandono e rifiuti, il cui sgombero ed eventuale smaltimento è a cura e spese della parte aggiudicataria.

Oneri condominiali: non sono presenti oneri condominiali.

Prezzo base: euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00),

Offerta minima: euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 (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.

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 dall'Arch. Lisa Moncini, con studio in Pistoia.

Il sottoscritto liquidatore evidenzia che la proprietà dei beni di cui al lotto 1 è suddivisa in parti uguali tra il sovraindebitato ed altro soggetto. Quest'ultimo ha conferito al liquidatore "Procura speciale" per la vendita della propria quota di proprietà, agli atti notaio Cappellini G., in data 05.02.2025.

Per tali ragioni "l'aggiudicazione" non produce alcun effetto traslativo della proprietà. La vendita dovrà essere conclusa con atto da stipulare da notaio a scelta del liquidatore e con oneri a carico dell'aggiudicatario entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo prezzo, pena la perdita della cauzione.

La fissazione della data di stipula sarà decisa dal liquidatore dopo aver ricevuto il saldo prezzo.

Nell'ipotesi in cui per procedere alla stipula del rogito notarile fosse necessario ottenere la conformità della intestazione catastale e/o della planimetria depositata in catasto, nonché l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), tutte le spese e incombenze saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 21 settembre 2026 (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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 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 Liquidatore 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 **"Procedura liquidazione dei beni n.9/2018 R.G."** al seguente IBAN IT90G 08922 13805 000 000 212232, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Procedura liq. dei beni n.9/2018 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 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 22.9.2026 al 28.9.2026, e terminerà alle ore 12:00 del giorno 28.9.2026.**

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 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.

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 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 liquidatore 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 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 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 non è soggetta ad IVA.

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 dal Liquidatore) 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 **"Procedura liq. dei beni n.9/2018 R.G."**; 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 possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del liquidatore, Dott. Luca Agostini, in Pistoia - Corso Giovanni Amendola n. 36 (Tel. 0573/24006; mail luca@agostinieassociati.it).

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;

- 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 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.

Pistoia, 22 aprile 2026

Il Liquidatore

Dott. Luca Agostini