

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Procedure Concorsuali

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 114-bis e 216 CCII

Procedura: **Concordato preventivo omologato R. G. N. 5/2025****Decreto di omologa del 1-2/10/2025**P.E.C. della procedura: **cpgd1896@procedurepec.com**Giudice Delegato: **Dott. Sergio Garofalo**Commissario giudiziale: **Dott. Andrea Giotti**Liquidatore: **Dott. Franco Michelotti**

Il sottoscritto dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme, via Garibaldi n. 29, tel. 0572 771271/771661, e-mail franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it, in qualità di Liquidatore nel concordato preventivo in epigrafe, omologato e già passato in giudicato,

AVVISA

ogni potenziale interessato all'acquisto che il giorno **13 gennaio 2027 alle ore 12,00**, presso il proprio studio sito in Montecatini Terme (PT), via Garibaldi n. 29, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili, indicati nel prosieguo, meglio descritti in ogni loro 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.

1. CONDIZIONI DI VENDITA – ASSENZA DI GARANZIE

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Per ogni ulteriore informazione rispetto a quanto indicato nei lotti in vendita, si rinvia alle perizie del geom. Riccardo Romoli in atti (descrizioni, confini, dati catastali, corrispondenza catastale, proprietà e provenienze, servitù, stato di occupazione, accertamento ipotrascrizionali, accertamenti urbanistici, ecc.).

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzioni di un più ampio ed antico palazzo a carattere condominiale ubicato nel centro storico cittadino di Pescia (PT), nei pressi del ponte del Duomo, sulla sinistra del fiume, edificio ricompreso tra lo sdrucchiolo del Duomo, la piazzetta Ducci e la via del Loreto.

Le porzioni in esame sono costituite da un'ampia unità immobiliare ad uso direzionale al primo piano e da altro locale al pianterreno con medesima destinazione d'uso.

L'edificio, denominato "Palazzo Cecchi al Ponte", è inserito nel catalogo generale dei beni culturali codice 0900059434 e risulta soggetto a vincolo diretto ai sensi della L. 1089/1939 a favore del

Ministero della Pubblica Istruzione, apposto in data 25/11/1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Pescia in data 02/02/1968 al n. 680/188 di reg. part..

L'edificio è elevato di tre piani fuori terra oltre parziale seminterrato, e comprende, oltre alle porzioni oggetto di stima, sette unità immobiliari ad uso abitativo, altre due unità ad uso direzionale, un fondo commerciale e quattro magazzini.

L'ufficio al primo piano è raggiungibile attraverso atrio, porticati e vano scale condominiali con ingresso dal portone segnato dal numero civico 11 della piazzetta Ducci; l'unità risulta composta da ingresso, sala di attesa, quattro locali ad uso ufficio ed ampio bagno. Il locale al pianterreno è anch'esso raggiungibile dall'atrio con porticati sopra citato, e non ha collegamento diretto con l'unità del primo piano. Gli interni delle due porzioni in esame risultano particolarmente curati.

Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, di climatizzazione e ventilazione, termico del tipo radiante a pavimento, telefonico-dati, allarme.

Le altezze utili interne dell'unità principale variano da ml. 2.80 a ml. 4.40, mentre quella del locale al pianterreno è di ml. 4.90. Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono di mq. 216 circa per l'unità principale del primo piano, e di mq. 35 circa per il locale al pianterreno.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 del C.C.;

in particolare, come precisato sull'atto di provenienza, indicato nella perizia del geom. Romoli, per l'unità al primo piano;

la quota di comproprietà pari a $\frac{2}{10}$ dell'intero sull'ingresso e sul ripostiglio accessibile dal nc. 11 (già nc. 10) della piazzetta Ducci;

la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{10}$ dell'intero sulla corte posta all'interno del fabbricato condominiale;

la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{7}$ dell'intero sulle scale condominiali;

la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{6}$ dell'intero sulle cantine;

per il locale al pianterreno, la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{10}$ dell'intero sull'ingresso e sulla corte posta all'interno del fabbricato condominiale.

Per il fabbricato di cui fanno parte i beni in esame, risulta costituito un condominio denominato "Palazzo Cecchi", dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali. L'attuale amministratore

pro-tempore è il geometra [REDACTED]. Secondo quanto indicato da quest'ultimo, i millesimi di proprietà generale complessivi per le due unità sono pari a 203,60/1000.

Il palazzo di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Situazione catastale

Il compendio in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pescia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

(per l'unità al primo piano), foglio di mappa 88, dal mappale 27, sub. 26, categoria A/10 di 2^a, vani 7,5, superficie catastale mq. 225, rendita catastale € 1.704,31,

(per il locale al pianterreno) foglio di mappa 88, dal mappale 27, sub. 25, categoria A/10 di 3^a, vani 1, superficie catastale mq.43, rendita catastale € 265,98,

a seguito rispettivamente delle denunce di variazione depositate presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia- Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 13.01.2017 pratica n. PT0002933 in atti dal 16.01.2017, ed in data 11.06.2007 pratica n.PT0062120 in atti da pari data.

Le planimetrie catastali attualmente in atti, rispondono fedelmente allo stato dei luoghi.

Situazione urbanistica

L'edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di stima, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è altresì classificato nella tavola "D.T.03 – Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "1a". Come già detto, il palazzo è inoltre interessato da vincolo di notevole interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/1939, emesso in data 25.11.1967 e trascritto a Pescia il 02.02.1968 al n°680/188 di reg. part..

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia e l'Archivio di Stato di Pescia, sono state riscontrate le pratiche edilizie come da perizia del Geom. Romoli.

Dal raffronto tra i rilievi svolti in sede di sopralluogo e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non sono emerse difformità.

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

Le due unità oggetto di stima non sono interessate da contratti di locazione. Le stesse risultano pertanto nella disponibilità della società proprietaria.

Offerta base, cauzione e rilanci

In sintesi:

Prezzo base: € 272.000,00 (Euro duecentosettantaduemila/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.000,00

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.

Diritto di prelazione

Si avvisa che ai sensi dell'art. 59 e ss. del d. lgs n. 42/2004 e succ. mod. l'acquirente entro 30 gg dall'avvenuto trasferimento con atto notarile deve denunciare alla Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato l'acquisizione a titolo di piena proprietà e le altre informazioni previste dalla legge.

Il Ministero ha facoltà di acquistare in via di prelazione il bene culturale qui in vendita al medesimo prezzo stabilito nell'atto di vendita.

La prelazione è esercitata nel termine di 60 gg dalla data di ricezione della denuncia sopra indicata.

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su alcuni appezzamenti di terreno agricolo uniti tra loro in un unico corpo, con sovrastante piccolo manufatto in muratura ad uso rimessa attrezzi agricoli, il tutto posto in Comune di Uzzano (PT), località "Uzzano Castello", lungo ed all'interno della via dei Colli per Uzzano.

Il manufatto è elevato del solo pianterreno ed è composto da un unico locale con altezza utile variabile da un minimo di ml. 2,70 ca. ad un massimo di ml. 3,15 circa. In aderenza al suo fronte sud è stata realizzata un'ampia tettoia con struttura lignea e manto costituito da elementi in materiale bituminoso, struttura abusiva e da smantellare. Sempre sul fronte sud del manufatto, è presente un lastricato in pietra arenaria, delimitato sul perimetro est da un muro a contenimento del terreno a monte; sulla testa di quest'ultimo sono stati installati, a completare il tamponamento della tettoia su quel lato, alcuni pannelli in plexiglas; anche questi dovranno essere smantellati.

Il terreno, di natura collinare, è in massima parte sistemato a terrazzamenti ed in minor parte in piano, mentre per la zona immediatamente a ridosso della strada risulta in forte declivio. Lo stesso è per lo più ad uliveto ed in piccola parte utilizzato come orto.

La proprietà è accessibile, solo alla pedona, direttamente dalla via dei Colli per Uzzano, tramite alcuni scalini in pietra e successivi percorsi sempre definiti in pietra.

E' installato l'impianto elettrico ed è allacciato al pubblico acquedotto.

La proprietà si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. Romoli in atti.

Situazione catastale

Il piccolo manufatto risulta censito in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, nel foglio di mappa 3, dal mappale 560, categoria C/2 di 6[^], mq. 6, superficie catastale mq. 8, rendita catastale € 12,39, a seguito della denuncia di accampionamento depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 03.11.2000 pratica n.126399 in atti da pari data.

Il terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Uzzano, nel foglio di mappa 3, dai mappali:

268 quale "uliveto di 1[^]" di mq. 1.400, reddito dominicale € 6,15, reddito agrario € 5,42, e

565 quale "uliveto di 2^a" di mq. 2.052, reddito dominicale € 7,42, reddito agrario € 5,83. (Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetria catastale all."3", documentazione fotografica all."4").

Situazione urbanistica

I beni in esame ricadono secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale di Uzzano in "Zona E2: aree della collina arborata", e secondo il Piano Operativo Comunale (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 23 febbraio 2022) in "Zona E2**: aree agricole della collina arborata" di cui all'art.31 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è inoltre interessata da vincolo idrogeologico e parzialmente da vincolo cimiteriale, nonché soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti dal D.Lgs 42/2004, art.142, lettera c) "*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*", per la presenza del Rio delle Pille, come risulta dall'estratto cartografico del P.I.T. (Piano d'Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, allegato alla perizia in atti.

La costruzione del piccolo manufatto ad uso rimessa agricola, risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Uzzano, sono state riscontrate le pratiche edilizie come da perizia geom. Romoli. Dalla medesima perizia sono rilevabili degli abusi edilizi ma la realizzazione di muro a retta in corrispondenza del manufatto e la tamponatura in plexiglas sovrastante il muro non risultano sanabili e dovrà pertanto essere provveduto al loro smontaggio e smaltimento; per le altre difformità potrà essere depositata presso il Comune di Uzzano idonea pratica di sanatoria, con buon esito che potrà comunque essere soggetto a prescrizioni per modifiche ed adattamento estetico degli abusi, i cui termini possono essere verificati solo dietro idonea istruttoria da parte dell'Ufficio preposto. Per tali adempimenti è ipotizzabile un costo indicativo pari a complessivi € 5.000,00, che potrà comunque subire variazioni a seguito della predetta istruttoria.

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

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene

I beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli locativi e sono pertanto nel possesso e nella disponibilità della proprietà.

Offerta base, cauzione e rilanci

In sintesi:

Prezzo base: € 32.800,00 (Euro trentaduemilaottocento/00),

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 3

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di un più ampio edificio di antica costruzione posto nel centro storico cittadino di Pescia (PT), nei pressi del ponte del Duomo e della centralissima piazza Mazzini, quindi sulla destra del fiume, edificio ricompreso tra la via Roma e la piazza del Mercato (o piazza del Grano). La porzione in esame è costituita da un fondo commerciale ad uso ristorante, da alcuni anni in disuso, disposta sui piani terra e primo della parte sud dell'edificio. L'unità immobiliare, dotata di unico accesso segnato dal n.c. 4 della via Roma, è composta al pianterreno (disposto su più quote) da ingresso-accettazione, sala ristorante, servizi igienici uomo-donna per la clientela, cucina, spogliatoi e servizio igienico per il personale, ed al primo piano, raggiungibile tramite scalette interne che dipartono dalla sottostante sala ristorante, da disimpegno, cantina vini ed ampia terrazza con affaccio su piazza del Mercato o piazza del Grano.

Per la descrizione del fabbricato si rinvia alla perizia del geom. Romoli.

Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, telefonico, di climatizzazione a pompa di calore incrementato con caldaia murale a gas metano di rete per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione di alcuni termosifoni. Le altezze utili interne del fondo variano da ml. 2.20 a ml.4.50 circa al pianterreno, e da ml. 2.00 a ml. 2.50 circa al primo piano. Le superfici coperte (al lordo delle

murature) sono di mq.122 circa per i 4 locali principali e di mq.32 ca. per i locali accessori (spogliatoi, cantina vini e disimpegno). La terrazza ha una superficie utile di mq. 28 circa. Sono altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 del C.C.. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione; lo stesso è stato oggetto di vari interventi di restauro nell'arco temporale 2006-2010. Il fondo commerciale in esame è stato oggetto di un radicale ed accurato intervento di ristrutturazione conclusosi nel 2010 e, nonostante sia da alcuni anni inutilizzato, versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Situazione catastale

Il fondo commerciale sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 87, dal mappale 39 sub.18, categoria C/1 di 10^a, mq.85, superficie catastale mq.122, rendita catastale € 1.369,64.-, a seguito della denuncia di variazione per fusione e ristrutturazione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 2.10.2010 pratica n.PT0116513 in atti da pari data.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che:

- il mappale 39 sub. 18 è derivato dai mappali 39 sub.14 e 39 sub.16 a seguito della denuncia di variazione sopra citata;
- il mappale 39 sub.16 era a sua volta derivato dal mappale 39 sub.13, a seguito della denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento diritti depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 14.10.2009 pratica n.PT0145078 in atti da pari data;
- i mappali 39 sub.14 e 39 sub.13 erano a loro volta derivati dai mappali 39 sub.7 e 39 sub.11, a seguito della denuncia di variazione per divisione fusione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 17.09.2008 pratica n.PT0136405 in atti da pari data;
- il mappale 39 sub.11 era a sua volta derivato dai mappali 39 sub.8 e 39 sub.9, a seguito della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione e parziale cambio d'uso depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 29.06.2001 pratica n.101702 in atti da pari data;

- i mappali 39 sub.7, 39 sub. 8 e 39 sub. 9, risalgono all'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale attualmente in atti, risponde fedelmente allo stato dei luoghi.

Situazione urbanistica

L'edificio di cui fa parte l'unità commerciale sopra descritta, ricade secondo il vigente Piano Operativo Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 20.07.2022 e pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana parte II n.42 in data 19.10.2022) in "Zona A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" di cui all'art.26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è altresì classificato nella tavola "D.T.03 - Classe di valore e categorie d'intervento sul patrimonio edilizio storicizzato" del citato P.O.C., con classe "3".

La sua costruzione risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche svolte presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pescia, sono state riscontrate le pratiche edilizie esattamente indicate nella perizia del geom. Riccardo Romoli alla quale si rinvia. Dal raffronto tra i rilievi svolti e quanto risultante dall'esame delle citate pratiche edilizie, non sono emerse difformità di rilievo.

Disponibilità del bene

Il bene oggetto di stima risulta libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della società proprietaria.

Offerta base, cauzione e rilanci

In sintesi:

Prezzo base: € 132.300,00 (Euro centotrentaduemilatrecento/00),

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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.

La procedura non darà corso alla liberazione dell'immobile dai beni mobili ivi presenti, che lo arredano, realizzati su misura e strumentali all'attività di ristorante. Le eventuali spese di liberazione del locale restano a carico dell'acquirente.

3. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E MODALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

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 12 gennaio 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pistoia);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (2025 n. 5);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (liquidatore dott. Franco Michelotti);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base; il concordato omologato non prevede l'applicabilità del regime della cd. "offerta minima";
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 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*.

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 R. G. 05/2025 al seguente IBAN IT33 I062 2070 4600 0000 0102 231, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Liquidazione N. 5/2025 R.G., lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora nel giorno 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.

4. L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA E L'EVENTUALE GARA TELEMATICA.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il rilancio minimo è fissato in euro 6.000,00 per il lotto 1, in euro 1.000,00 per il lotto 2, in euro 3.000,00 per il lotto 3.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 13/01/2027 al 19/01/2027, con termine alle ore 12:00.

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

5. L'AGGIUDICAZIONE

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.

La vendita è soggetta alle disposizioni previste dagli artt. 114-bis e 216 CCII, di cui gli interessati sono tenuti a prendere visione.

Non si applica il comma 7, secondo periodo, dell'art. 216 CCII relativo alla disciplina dell'offerta minima, in quanto il concordato omologato deroga a tale normativa.

Si fa, infine, presente che in base all'art. 217, co. 1, CCII, il giudice può sospendere la vendita ove ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero ove ritenuto il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Ciò può avvenire solo su istanza presentata direttamente al giudice da soggetti a ciò legittimati, entro 10 giorni dal deposito nel fascicolo informatico a cura del liquidatore della nota informativa relativa alla vendita, effettuato ai sensi del comma 9 dell'art. 216 CCII.

6. PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE.

In caso di aggiudicazione, 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, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso

termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli etc.) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale, compensi di eventuali tecnici, spese notarili, etc...), escluse quelle occorrenti per la cancellazione dei gravami, che saranno a carico della procedura.

Il trasferimento della proprietà immobiliare del bene avverrà tramite atto pubblico, redatto davanti ad un notaio, scelto congiuntamente dalla procedura e dall'aggiudicatario, con spese notarili a carico di quest'ultimo. Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente al saldo prezzo.

La cancellazione dei gravami iscritti sull'unità immobiliare ceduta verrà effettuata ai sensi codice della crisi, previa ordinanza del Giudice Delegato, successivamente alla vendita, e una volta riscosso il prezzo, a spese e cura della procedura.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare i lotti in vendita, contattando il Liquidatore, dott. Franco Michelotti, con studio in Montecatini Terme (PT), Via Garibaldi n. 29 (Email franco.michelotti@michelottibonechieassociati.it Tel.: 0572/771271).

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 SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato

all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite nella sentenza di omologa:

- almeno 90 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte, 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;
- 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, quindi per il lotto 1, 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 delegate del Tribunale di Pistoia - Sezione
Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 11/09/2026

Il Liquidatore giudiziale

Dott. Franco Michelotti

