

## TRIBUNALE DI PISTOIA

 Ufficio Fallimentare

### **Avviso di vendita ex art.107 L.F.**



Il sottoscritto dott. Giotti Federico, C.F. GTTFRC81L02G713T, curatore del Fallimento “n.9/2019 R.F.”

 **AVVISA** 

che il giorno **9 aprile 2026 alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Massa e Cozzile (PT), Largo La Pira n. 10, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del bene immobile oltre indicato - descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Si precisa che le spese di liberazione dell'immobile da eventuali beni mobili invenduti ed abbandonati sono a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la procedura alcun obbligo in tal senso.

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

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su porzione del capannone ad uso artigianale - industriale ubicato a Bientina (PI) - via Alessandro Volta nc. 1 - 3 e via San Piero nc. 112 e più precisamente la porzione nord elevata da terra a tetto su due piani fuori terra e corredata da resede esclusivo su tre lati.

Detta porzione si compone di: - al piano terreno (con altezza di mt. 3,96 misurata all'intradosso pannelli prefabbricati in c.a.p. e di mt. 3,25 misurata all'intradosso travi ricalcate in c.a.p.) di ingresso, due uffici, ampio locale ad uso laboratorio, servizi igienici, ripostigli e scala interna ed esterna per l'accesso al piano primo oltre a resede di proprietà ad uso cortile e parcheggio mezzi, disposto su tre lati; - al piano primo {con altezza di mt. 3,20 misurata all'intradosso controsoffittatura in fibro - cemento e di mt. 3,07 all'intradosso travi (tegoloni) di copertura in c.a.p.} di ampio locale ad uso laboratorio, un vano ad uso ufficio, sala ricreativa, sala campionatura, e due servizi igienici con antibagno. All'interno dei locali ad uso laboratorio situati ai piani terreno e primo sono state realizzate abusivamente pareti in cartongesso oltre ad un'apertura al piano terreno per mettere in comunicazione i due ripostigli; inoltre nell'ambito della resede esclusiva sui lati est ed ovest in aderenza al capannone, sono presenti due tettoie con struttura in acciaio, anch'esse realizzate abusivamente. Tutte le opere anzidette realizzate abusivamente dovranno essere rimosse a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene. Il fabbricato è situato nella zona industriale posta a sud rispetto al centro abitato di Bientina, in zona a carattere prettamente artigianale - industriale, parzialmente urbanizzata e dotata di infrastrutture, e con giacitura completamente pianeggiante ad una quota media altimetrica di appena 10 metri circa sul livello del mare. Risulta raggiungibile da nord attraverso l'autostrada A11

- Firenze - Mare (casello autostradale di Altopascio) e quindi la via Bientinese (SP3) e da sud attraverso la Strada di Grande Comunicazione Firenze - Pisa - Livorno (uscita Pontedera). L'unità immobiliare ad uso artigianale/industriale dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio.

#### **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 174, Sub. 1, Categoria C3, Graffato Sub. 4.**

Consistenza 673 mq, rendita catastale € 2.467,78

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini fiscali, stante la natura di bene strumentale del fabbricato oggetto di vendita, il curatore effettuerà la scelta se esercitare o meno l'opzione IVA successivamente all'aggiudicazione del bene, in funzione della natura giuridica del soggetto aggiudicatario. In particolare, se l'aggiudicatario sarà un privato persona fisica non soggetta ad IVA, la vendita del bene non sarà soggetta IVA; viceversa, se l'aggiudicatario sarà un soggetto IVA, la vendita del bene sarà soggetta IVA con applicazione del reverse charge.

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ed in particolare come evidenziato nella perizia del CTU della procedura Geom. Felice Bisogni sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

L'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale (rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Bientina sul foglio di mappa n. 26 dai mappali n. 174 sub. 1 et sub. 4, uniti fra loro) confina a nord con la via A. Volta e ad est con la via San Piero. Viceversa sulla base delle risultanze degli atti catastali la stessa risulta confinare sui lati nord ed est con il mappale n. 174 sub. 3, categoria urbana (F/1), intestato ad altra Società. L'intestazione in favore della predetta Società della striscia di terreno situata a nord e ad est del resede esclusivo di pertinenza del fabbricato artigianale della Società fallita,

presumibilmente discende dal mancato aggiornamento degli atti catastali nonché dal mancato esproprio delle viabilità ad uso pubblico (via Alessandro Volta e via San Piero) da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale interpellata dal CTU della procedura ha confermato che pur mancando un atto specifico di perfezionamento della proprietà, trattasi di sedime di uso pubblico a tutti gli effetti.

La porzione di capannone ad uso laboratorio artigianale si presenta in normali condizioni di conservazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione (inizi anni 1980). La stessa necessita di interventi di manutenzione straordinaria da effettuare alla copertura, agli infissi, pavimentazioni, impianti, etc

L'unità immobiliare risulta gravata da servitù attive e passive ed in particolare servitù passive di scarichi di fognature ed altre tubazioni che attraverso il cortile, raggiungono le fognature comunali, e con le servitù attive delle esistenti vedute al piano primo su altro fondo.

**Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE** (l'ultimo certificato redatto in data 22/12/2011 e dunque non più valido riportava classe energetica globale "F", con un indice di prestazione energetica globale di 34,991 KWh/(m<sup>3</sup>·a))

**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.**

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 1 è stato possibile rilevare che sussistono difformità interne distributive, prospettiche, delle coperture e delle sistemazioni esterne, nonché la realizzazione abusiva dei manufatti precari (tettoie). Per quanto concerne le modifiche interne distributive, prospettiche, delle coperture e delle sistemazioni esterne, le stesse dovranno essere regolarizzate (dal punto di vista edilizio, strutturale e catastale) da parte del futuro aggiudicatario in quanto il costo quantificabile in circa Euro 25.000,00, è stato portato in detrazione dal valore commerciale. Per quanto concerne i manufatti precari (tettoie), lo scrivente non ha attribuito agli stessi alcun valore commerciale, gli stessi dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Come dettagliato nell'elaborato peritale, il capannone è fornito di lastre in Eternit di copertura e soffittatura, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese per la eventuale bonifica ove necessaria e di ciò è stato tenuto conto ai fini della valorizzazione dell'immobile.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il capannone artigianale ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle aree produttive in piccole zone - D1, disciplinate dall'art. 33.1.2 delle NTA.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La suddivisione del fabbricato in due porzioni distinte e separate è avvenuta in assenza della obbligatoria pratica strutturale sismica e conseguentemente non è dato conoscere quali siano state le modalità costruttive e soprattutto se sia stata rispettata la normativa antisismica. Tale problematica determina la necessità di procedere alla presentazione da parte del futuro aggiudicatario del bene di una pratica strutturale in sanatoria presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pisa e, se del caso, l'esecuzione di opere di adeguamento.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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:

Il bene risulta libero.

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

**Prezzo base: € 193.160,00 (Euro centonovantatremilacentosessanta/00),**

**Offerta minima: € 144.870,00 (Euro centoquarantaquattromilaottocentosettanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00)**

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

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito 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 "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 8 aprile 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m".**

**L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse un diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente).**

**Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 non potrà essere inferiore ad € 144.870,00;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 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 o della *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;
- 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 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).

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 Fallimentare n. 9/2019 R.F. al seguente IBAN:

**IT28V0707570430000000213305**

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

**Il bonifico, con causale “Proc. Fallimentare n. 9/2019 R.F., 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, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

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](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore fallimentare 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 09/04/2026 al 15/04/2026, e terminerà 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 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerente migliorativa, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

**Il giorno della scadenza della gara, all'esito** degli eventuali prolungamenti, il **curatore** procederà **all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'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 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico, unitamente all'onorario spettante al Notaio che stipulerà l'atto di trasferimento, scelto dall'aggiudicatario di concerto con la curatela.

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il

curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Fallimentare n. 9/2019 R.F."; 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 pignorato contattando il curatore dott. Giotti Federico con studio in Massa e Cozzile (PT), Largo La pira n. 10 (Email [federico@giottielumi.it](mailto:federico@giottielumi.it) Tel.: 0572/77291).** Non sarà garantita la visita all'immobile per le richieste effettuate nei quindici giorni precedenti il termine di deposito dell'offerta.

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 In linea 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 pubblicità della presente vendita sarà effettuata secondo le modalità previste dal programma di liquidazione ed autorizzate dal Giudice Delegato, ovvero:

- Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia;



DOTT. FEDERICO GIOTTI  
Massa e Cozzile (PT) – Largo La Pira, 10 – Cap 51010  
E-mail: federico@giottielumi.it – PEC: federicogiootti@legalmail.it Tel. 0572-77291

- Pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale di Pistoia oltre ai siti internet casa.it, Idealista.it e Kijiji-Ebay tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”;
- invio di 100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati, nonché la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 –Sezioni Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 20/11/2025

Il Curatore

Dott. Federico Giotti

