

INVITO AD OFFRIRE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 10/2025GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina CurciLIQUIDATORE: Dott.ssa Costanza Casarini

TRIBUNALE DI PISTOIA

La sottoscritta dottoressa **Laura Biagioli**, Notaio con studio in Prato, via F. Ferrucci n. 203/c - telefono 0574 592532, e-mail: studio@notaiobiagioli.it, in adempimento alle previsioni del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato dell'intestato Tribunale in data 16 gennaio 2026 e giusta autorizzazione del G.D., ex art. 213 co. 7 CC.II. di esecuzione degli atti conforme a detto programma di liquidazione approvato, del 4 marzo 2026

AVVISA

che a suo ministero, il giorno **14 aprile 2026 alle ore 10:00**, mediante collegamento telematico al sito "**www.spazioaste.it**" gestito da Astalegale .net Spa, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA del seguente bene, per il quale la procedura **ha già ricevuto un'offerta di acquisto irrevocabile per euro 3.000,00 debitamente cauzionata:**

LOTTO 1: QUOTA DI 1/6 di porzione del laboratorio artigianale in unico vano ubicato in Comune di Pescia (PT), via di Montecarlo, posto al piano terra. Si precisa che il bene oggetto di vendita è la maggior porzione dell'unico vano che costituisce il laboratorio e che l'altra porzione non è oggetto di vendita.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia – la porzione oggetto di vendita è censita nel foglio di mappa **95**, rappresentato dalla particella **123** subalterno **2**, categoria C/3, classe 7, consistenza mq. 52, superficie catastale mq. 56, rendita Euro 182,62.

L'accesso al bene oggetto di stima (porzione di vano ad uso laboratorio) avviene tramite il passaggio attraverso:

- la porzione residua di vano ad uso laboratorio non oggetto di liquidazione controllata (particella 252 sub 15);
- la corte esclusiva della porzione residua di vano ad uso laboratorio non oggetto di liquidazione controllata (particella 252 sub 15);
- la corte comune ai mappali 252 sub 7 e 15 (mappale 252 sub 14);
- la corte comune a tutti i subalterni del mappale 252 (mappale 252 sub 11) che si attesta sulla strada pubblica Via di Montecarlo.

Non vi sono servitù di passaggio costituite tramite atti notarile a favore del bene oggetto di stima

(particella 123 sub 2) ma l'accesso al laboratorio di cui fa parte l'unità avviene tramite le porzioni sopradescritte.

Si precisa che nell'atto Notaio Lenzi del 10/10/2006, trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part. 3731, le attuali comproprietarie del bene oggetto di liquidazione controllata hanno rinunciato ad ogni servitù di passo insistente sulla particella 124 a favore del laboratorio particella 123 sub 2.

CONFORMITA' CATASTALE: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CONFORMITA' URBANISTICA: Il bene in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e che da tale data non è stato oggetto di pratiche edilizie.

Si precisa che dall'atto di provenienza il fabbricato risulta nato come rurale ma non è stato possibile per il CTU datare se il passaggio a laboratorio sia stato anch'esso antecedente al 1967. L'eventuale deruralizzazione comporterebbe la corresponsione degli oneri verdi al Comune di Pescia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è già stato dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 21 febbraio 2026 dal quale risulta che lo stesso appartiene alla classe energetica "G", con un indice di prestazione energetica globale di 313,72 kwh/m2anno.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo del CTU l'immobile in oggetto risultava libero da persone e con all'interno beni mobili di titolarità dei comproprietari.

VISITA DELL'IMMOBILE: Gli interessati potranno formulare richiesta di visita tramite invio alla pec della procedura lc10-2025@pec-gestorecrisi.it.

VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

PREZZO BASE EURO 3.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

L'offerente che ha già presentato alla procedura l'offerta di acquisto debitamente cauzionata, ed in forza della quale è stato predisposto il presente avviso, dovrà rappresentare telematicamente la sua offerta, con le modalità di cui infra, senza necessità di versamento di ulteriore cauzione.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1- gli immobili sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, onerata altresì la parte aggiudicataria ad ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. La vendita sarà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 del bene. Per ogni altra informazione si rimanda alla relazione di stima agli atti.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

La procedura non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano l'immobile.

2- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base.

3- L'aggiudicatario, **entro e non oltre il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria o entro il minor termine indicato nell'offerta**, sarà tenuto a versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura più avanti indicato per il versamento della cauzione ed a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile innanzi descritto. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il predetto termine o nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di trasferimento, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà incamerata dalla procedura, a titolo di penale.

Le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite senza interessi sul conto corrente dalle quali provengono.

4- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile di compravendita che sarà ricevuto dal sottoscritto Notaio, appositamente incaricato dalla procedura, da stipularsi entro il termine sopra indicato. Il costo di detto atto (onorari, diritti, imposte e tasse per il trasferimento) sarà interamente a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere corrisposto al più tardi al momento della stipula del

contratto di trasferimento.

5- Dopo la riscossione dell'intero prezzo di aggiudicazione e la stipula del contratto di trasferimento il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti i beni.

6 - Il Giudice delegato potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 217 CCII;

7 - La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano l'integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima pubblicata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte**, con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 12 e segg. del D.M. 32/2015, personalmente o tramite un presentatore, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale **"offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita.

Si precisa che l'offerta deve riportare o avere in allegato:

- complete generalità dell'offerente;
- indicazione del codice fiscale e, per le persone giuridiche, della partita IVA;
- in caso di offerta presentata in e nome e per conto di una società, un certificato della Camera di Commercio dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa, ovvero copia della procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento di identità in corso di validità del/dei legali rappresentanti;
- eventuali autorizzazioni o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge,
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia agli atti e del presente avviso di vendita;
- in caso di offerta in nome e conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta telematica, redatta sul PVP dovranno essere inoltre necessariamente allegati:

- scansione di un documento di identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in

caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;

- la ricevuta di pagamento del bollo virtuale di euro 16,00. Si precisa che il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamento bollo digitali, tramite la funzione “nuova richiesta di pagamento”), in quanto non soggetto a restituzione;

- la ricevuta di pagamento della cauzione. La cauzione, pari almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “versamento cauzione lotto 1 proc. “L.C. 10/2025 Tribunale di Pistoia”) eseguito sul c/c intestato a detta procedura presso la CHIANTIBANCA –IBAN: IT90H0867321500000000924289 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto. **Ove la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;**

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- **procura notarile**, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, **rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta nel caso in cui:**

a) l'offerente si serva di un presentatore;

b) nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co. 4 DM 32/15.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

2) Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.**

Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale “offerta telematica” è disponibile il “**manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa

(comprensiva degli allegati sottoindicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero. **Pertanto, l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.**

3) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto il termine fissato.

4) **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta o la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal PORTALE e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dall'avviso di vendita e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere anche l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente, c.d. presentatore.

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, **si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente**, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, la sottoscritta provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive;

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono un pagamento del prezzo in un termine superiore a 20 giorni dall'aggiudicazione provvisoria (termine perentorio, non prorogabile).

La liquidatrice provvederà al controllo delle cauzioni.

Il professionista delegato in data 14 aprile 2026 alle ore 10:00 procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche; provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la

dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale della vendita il giorno fissato per la vendita.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art 2, comma 2 lettera f del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara si intenderà conclusa quando siano decorsi **3 minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Le deliberazioni sulle offerte avverranno con le seguenti modalità:

Dato atto che, come sopra detto, la procedura ha già ricevuto un'offerta di acquisto valida per il lotto in oggetto di euro 3.000,00:

- **in caso di mancata presentazione di offerte irrevocabili migliorative rispetto alla suddetta offerta**, si procederà all'aggiudicazione in favore di detto offerente che ha già presentato offerta;

- **in caso di più offerte valide**, si svolgerà immediatamente dopo l'apertura delle buste, una gara tra tutti gli offerenti presenti on line, partendo dall'offerta più alta. Gli offerenti che intenderanno aderire a detta gara potranno effettuare rilanci non inferiori ad **euro 300,00**.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Ove siano state presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di condizioni, a chi effettuerà il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile e, in subordine, a chi ha depositato per primo l'offerta. Pertanto, nel caso di altre offerte di pari importo e stesse modalità e tempistiche di saldo asta rispetto all'offerta già pervenuta, ed in forza della quale è stato predisposto il presente avviso, il bene in oggetto verrà aggiudicato al detto primo offerente.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi on line il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I.A. e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al

momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché, unitamente alla perizia di stima, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it nonché sul sito del Tribunale di Pistoia.

Maggiori informazioni sino reperibili presso la liquidatrice **Dott.ssa Costanza Casarini**, con studio in Prato, via F. Ferrucci 232, telefono 0574 592441, e mail: costanza.casarini@studiocasarinirindi.it, e presso il sottoscritto notaio.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa rinvio e richiamo alle vigenti norme in materia.

Prato, 5 marzo 2026

Notaio Laura Biagioli

