

TRIBUNALE DI PISTOIA

LIQUIDAZIONE DEI BENI EX art. 14-ter e ss. L. n. 3/2012: n. 5/2022 R.G. Tribunale di Pistoia

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci

OCC: Dott.ssa Nadia Coradeschi

LIQUIDATORE: Dott.ssa Nadia Coradeschi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta Dott.ssa Nadia Coradeschi, con studio in Agliana (PT) Via Salcetana n. 56 (tel. 347/5251180 – fax 0574 675398 – e-mail: nadiacoradeschi@gmail.com – pec: nadiacoradeschi@odcecpt.legalmail.it – pec della procedura: ptlpd52022@procedurepec.it, nella sua qualità di liquidatore nella procedura di liquidazione del patrimonio in epigrafe,

RENDE NOTO

che il giorno **22 luglio 2025 alle ore 15,00** presso il proprio studio in Agliana (PT), via Salcetana 56, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma 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 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.

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 l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura della procedura dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo.

LOTTO UNICO: TERRATETTO - COMUNE DI MARLIANA (LOCALITA' GORAIOLO) – VIA MAMMIANESE N° 122

Diritti di **piena proprietà** su terratetto sito nel comune di Marliana (PT) via Mammianese n° 122.

L'immobile risulta suddiviso in due unità: **Unità A** che si sviluppa su piano seminterrato-piano terra-primo piano-secondo piano e terzo piano (soffitta); **Unità B** che si sviluppa al piano seminterrato. E' inoltre presente un cortile comune alle due unità immobiliari.

L'**Unità A** è così composta:

Piano terra: ingresso, scale di comunicazione da terra a tetto, cucina, tinello-pranzo, sala ed in accessorio ampia terrazza con sovrastante loggiato in legno;

Piano primo: disimpegno, camera, guardaroba, bagno;

Piano secondo: disimpegno e due camere;

Piano terzo: 3 vani ad uso soffitta;

Piano sottostrada: due vani uso cantina e due ripostigli con accesso dalla corte e passaggio da sotto la terrazza al piano terra.

L'**Unità B** è così composta:

Piano seminterrato: situato sul retro rispetto alla strada e prospiciente il cortile comune, composto di tre vani totalmente al grezzo.

Rappresentazione catastale:

L'immobile identificato come Unità A risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Marliana al foglio 28, particella 10, subalterno 5, categoria A/3, classe 5, vani 10, rendita catastale Euro 619,75.

L'immobile ha una consistenza catastale pari a mq. 209, escluse aree scoperte.

L'immobile identificato come Unità B risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Marliana al foglio 28, particella 10, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale Euro 180,76.

L'immobile ha una consistenza catastale pari a mq. 51.

Corte a comune: bene non censibile.

Il tutto come meglio dettagliato nella perizia di stima.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso in esame è antecedente all'1/9/1967.

Si rilevano dei cambiamenti rispetto allo stato legittimo dell'immobile sia internamente che esternamente per opere eseguite senza titolo. Le difformità rilevate, come meglio dettagliate in perizia, potranno essere sanate presentando domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria. Le spese ipotizzate per la sanatoria sono state detratte dal valore di stima del bene. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Disponibilità del bene: Occupato dai debitori.

Oneri condominiali: Il bene non fa parte di un condominio.

Prezzo base: Euro 22.881,00

Offerta minima: Euro 17.161,00

Cauzione: Pari almeno al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: Euro 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.

Il bene risulta meglio descritto nella perizia di stima agli atti della procedura e consultabile, previo appuntamento, presso lo studio della sottoscritta o visionabile sul sito www.astegiudiziarie.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 portale 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 sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 21 luglio 2025 (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.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), devono essere contenute 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;
- 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;
- 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 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;
- 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 ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);
- 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 almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Liquidazione Patrimonio Baldesi-Natalini al seguente **IBAN IT42T 08922 70372 0000 0083 7524**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Liquidazione patrimonio Baldesi-Natalini n° 5/2022 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore giudiziale 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 22/7/2025 al 28/7/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Tuttavia, 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 offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il liquidatore giudiziale 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) e i diritti d'asta pari a Euro 240,00 + Iva a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiu-

dicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di Iva/registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico.

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 liquidatore giudiziale 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 IVA/registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del bene avverrà per atto pubblico redatto da un notaio scelto dall'aggiudicatario in accordo con il liquidatore.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali e tutte le spese relative alla vendita; sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.

*** **

La liberazione da eventuali beni mobili presenti all'interno dell'immobile è a cura e onere dell'acquirente.

La situazione urbanistica e catastale dell'immobile descritto in perizia può essersi modificata ed è pertanto onere degli interessati assumere informazioni aggiornate in merito.

Nel caso di eventuali discordanze tra i dati indicati nel presente avviso e quelli indicati nella perizia debbono considerarsi validi questi ultimi.

*** **

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 "concordato preventivo n° 2/2014 Tribunale di Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il liquidatore giudiziale Dott.ssa Nadia Coradeschi con studio in Agliana (PT), Via Salcetana n. 56 (tel. 347/5251180 – fax 0574/719236 – e-mail: nadiacoradeschi@gmail.com).

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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.**

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.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Pistoia, più precisamente al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile n° 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 9,00 alle ore 12,30, tutti i giorni escluso il sabato e i festivi, presso cui potrà anche essere acquisito un kit di firma digitale per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea spa ai seguenti recapiti:

numero verde 848.58.20.31

telefono staff vendite: 0586/095310

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

Agliaia, 8/4/2025

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Nadia Coradeschi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®