

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Ufficio Fallimentare**

#### **Avviso di vendita ex art. 14 novies L.3/2012 e art.107 L.F.**

Crisi da sovraindebitamento N.2/2017

Crisi da sovraindebitamento N.3/2017

Crisi da sovraindebitamento N.4/2017

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Strazzari con studio in Pistoia, Corso S. Fedi n.24, CF STR SLV 66H61 A944E Liquidatore ai sensi della L.3/12 nelle procedure di sovraindebitamento R.G. n.2/2017; n.3/2017 e n.4/2017;

#### **AVVISA**

che il giorno **23/01/2025 ore 12.00** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia(PT), Via XXVII Aprile n.21, procederanno alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili oltre indicati - descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo lo stato di possesso goduto dall'attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti e ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparente e non apparenti, esistenti o per destinazione nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio; 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Le cancellazioni dei gravami iscritti sui beni ceduti relativi alle procedure di sovraindebitamento N. 2/2017 – 3/2017 e 4/2017, ove consentito, verranno effettuata con Ordinanza del G.D. ai sensi dell'art.14 novies c.3 L.3/2012 successivamente alla vendita a spese e cura della procedura.**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore 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.

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

### **LOTTO 7 suddiviso nei seguenti lotti acquistabili separatamente (ctu n.7 oltre relazione integrativa del 21.04.2022):**

**Diritti di piena proprietà per la quota di seguito indicata sopra appezzamenti di terreno situati in varie località del Comune di Quarrata (PT) e precisamente:**

#### **Lotto a.1.2**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra due appezzamenti di terreno della estensione catastale di mq. 4.830 in due corpi distaccati, posti in Comune di Quarrata località “Vignacce”, all'interno di via Firenze.**

**Entrambi gli appezzamenti di terreno sono situati a sud rispetto all'abitato di Quarrata, a confine con il campo sportivo ed in prossimità dell'ex Ospedale Caselli e di una zona a carattere prevalentemente residenziale, parzialmente urbanizzata e confinano con un fosso d'acqua pubblica.**

Il terreno contraddistinto dal mappale n. 49 è collocato ad una quota più bassa rispetto alla via Firenze mentre l'altro terreno contraddistinto dal mappale n. 30 risulta interessato dalla realizzazione di uno scavo avente larghezza di circa mt. 2,00 e profondità di circa mt. 0,60 eseguito su esplicita richiesta di Enel Distribuzione spa per il rispetto della distanza dalla linea del limitrofo elettrodotto.

## Confini

Il terreno contraddistinto dal mappale n. 49 confina: con la via Firenze, proprietà della Parrocchia xx e xx in Santallemura, su più lati, salvo se altri;

il terreno contraddistinto dal mappale n. 30 confina: con proprietà xx, proprietà della Parrocchia dei xx in Santallemura, proprietà x Xx, salvo se altri.

## Rappresentazione catastale

I due appezzamenti di terreno sono censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Servizi Catastali al giusto conto dei signori xx x in ragione di 1/3 ciascuno, e rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 39 dai mappali:

- n. 49, qualità seminativo arborato di 2<sup>a</sup> classe, superficie catastale mq. 2.640, RD € 15,95 e RA € 15,68;
- n. 30, qualità seminativo arborato di 2<sup>a</sup> classe, superficie catastale mq. 2.190, RD € 13,10 e RA € 13,01.

## - Normativa urbanistica

Sulla base del **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2022** rilasciato dal **Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Abusivismo del Comune di Quarrata** in data **08/02/2022** è rilevabile che i due terreni anzidetti risultano classificati come segue:

- l'appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale n. **49** del foglio di mappa n. **39** ricade all'interno delle "Aree Agricole di Pianura EP1" disciplinate dall'art. 91 delle NTA del POC. Per il contenuto dell'articolo si rinvia alla perizia allegata.
- L'appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale n. **30** del foglio di mappa n. **39** ricade all'interno delle "Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi di progetto (VSP)" disciplinate dall'art. 126 delle NTA del POC nonché compreso nell'elenco dei "beni sottoposti a vincoli per fini espropriativi". Per il contenuto dell'articolo si rinvia alla perizia allegata.

Sulla base del doc. n. 4 allegato al Piano Operativo relativo alla individuazione dei beni sottoposti ai fini espropriativi è rilevabile che l'intera consistenza del mappale n. **30** è soggetta al vincolo preordinato all'esproprio per impianti sportivi di progetto (VSP).

Con il n. **4** unisce un estratto del foglio di mappa n. **39** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata e con il n. **5** un estratto della cartografia del P.O.C. con stralcio delle NTA; su detti estratti gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono perimetrati con colorazione rossa.

In considerazione del fatto che, sulla base delle notizie di cronaca pubblicate di recente sui quotidiani locali è emerso che il **Comune di Quarrata** con **Deliberazione di Giunta Comunale n. 20** del 28/02/2022 ha approvato la proposta di **Deliberazione della G.C. n. 26 del 26/02/2022** avente ad oggetto "**Riqualificazione dell'area ex Caselli - atto di indirizzo**" che prevede la realizzazione di due residenze sanitarie assistite da 160 posti letto in totale, oltre circa 25 posti per i ricoveri diurni e che la previsione anzidetta poteva interessare anche i terreni di che trattasi essendo prospicienti la via Firenze e limitrofi all'ex Ospedale Caselli, il cui, in accordo con il Liquidatore, con nota a mezzo PEC in data 15/03/2022 ha chiesto al signor Sindaco del Comune di Quarrata di poter visionare ed estrarre copia di tutta quanta la documentazione afferente la riqualificazione dell'area "ex Ospedale Caselli" e zone limitrofe.

Il Comune di Quarrata con nota prot. 14310/2022 del 25/03/2022 ha informato la Società xx che il ctu aveva presentato una richiesta di accesso agli atti per acquisire la documentazione relativa alla richiesta di parere preventivo per la realizzazione di n. 2 RSA nel Comune di Quarrata, segnalando che nel termine di giorni 10 la predetta Società avrebbe potuto presentare motivata opposizione all'accesso alla documentazione richiesta.

Il Comune di Quarrata con nota a mezzo PEC in data 12/04/2022 in relazione alla richiesta di accesso agli atti prot. 12425 del 15/03/2022 relativa all'area "ex Ospedale Caselli", ha trasmesso al ctu la documentazione relativa alla richiesta di parere preventivo per la realizzazione di n. 2 RSA in Comune di Quarrata per complessivi 160 posti letto, con uniti i seguenti elaborati grafici:

- Tav.01 "Individuazione lotti catastali"
- Tav.02 "Area Ex Caselli – Stato di Fatto, Stato di Progetto e Comparativo"
- Tav.03a "Ipotesi progettuale su Catasto"
- Tav.03b "Ipotesi progettuale su Piano Operativo"

Il progetto propone di realizzare nell'area sita nel Comune di Quarrata (PT) in adiacenza e con accesso da via Larga 38 – Ex Ospedale Caselli, così catastalmente identificata:

- foglio 33, mappali n. 248 e parte del 253;
- foglio 39, mappali n. **30** (mappale questo oggetto della presente perizia), 31, 296, 539, 540 e parte del 24, 72, 304, 305, 306, 328, 484, 537 e 572; una struttura polifunzionale ad alta intensità sanitaria, specializzata non solo nell'assistenza alle persone anziane non autosufficienti, ma anche nella cura e riabilitazione di soggetti portatori di varie patologie (fisiche e neurologiche), in costante dialogo con le strutture ospedaliere del territorio.

La proposta prevede, nello specifico:

- l'insediamento di due RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI (RSA) per complessivi 160 posti letto (80 posti letto ciascuna RSA) tutti autorizzabili ed eventualmente accreditabili e potenzialmente convenzionabili con xx, per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di circa 8.000 mq;
- la parziale demolizione dell'ex "Ospedale Caselli", con conseguente recupero del nucleo storico principale e realizzazione di una nuova struttura, al fine di garantire ulteriori unità o servizi specifici da definire secondo le necessità dell'area (ambulatori, centro diurno, centro minori...).

Nella richiesta di parere preventivo è indicato che coerentemente alla classificazione urbanistica proposta, la realizzanda opera, consistente in struttura socio-sanitaria sia riconducibile alla categoria delle opere di urbanizzazione secondaria (TAR Toscana, Sez. III 16-10-2014, n. 1596) e pertanto qualificata come un'opera di pubblica utilità, derivandone a corollario che:

- fermo il rispetto dei parametri di superficie drenante e superficie coperta, potrà essere sviluppata la SLP necessaria per poter realizzare le RSA di 160 posti letto totali, stimata in circa 50 mq a posto letto indipendentemente dall'attribuzione di un indice di edificabilità;
- la caratura volumetrica assegnata all'area potrebbe essere esclusa dal calcolo del dimensionamento generale del PRG;
- l'intervento sarebbe esonerato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione, per quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, lettera c) del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Ciò non di meno il ctu è disponibile a negoziare una forma di riconoscimento di un beneficio pubblico a favore del Comune (mediante sottoscrizione di una convenzione sociale) oltre ai vantaggi che l'intervento proposto già genera per la collettività in termini di risanamento ambientale e urbanistico di un sito, indotto occupazionale e aumento dell'offerta di socio assistenza, tuttavia tale forma di beneficio pubblico dovrà comportare oneri a carico della proponente molto contenuti in relazione anche alla consistenza dell'investimento e ai ritorni a lungo termine che dallo stesso derivano;
- l'approvazione di variante ai sensi dell'art. 34 L.R. 65/2014 possa avvenire mediante approvazione del progetto medesimo.

**Prezzo base: 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)**

**Offerta minima: 109.000,00 (centonovemila/00)**

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

**Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (quattromila/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 a.2**

**Diritti di piena proprietà pari a complessivi di 3/6 (tre sestimi) dell'intero spettanti ai signori xx in ragione di 1/6 ciascuno (i residui diritti di comproprietà pari a 3/6 competono alla signora xx nata a xx il giorno xx) sopra tre appezzamenti di terreno boschivo a forma di poligono irregolare, in unico corpo, della superficie catastale complessiva di mq. 20.000, posti in Comune di Quarrata, frazione Santonuovo lungo la via della Pineta ed il viale Europa.**

Gli appezzamenti di terreno, caratterizzati da copertura boschiva di latifoglie miste, sono situati nella frazione Santonuovo e presentano ampi fronti su via della Pineta e sul viale Europa.

### Confini

Viale Europa, via della Pineta, proprietà xx, proprietà "Immobiliare xx xx", proprietà xx, salvo se altri.

### Rappresentazione catastale

I tre appezzamenti di terreno sono censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Servizi Catastali al giusto conto dei signori xxx, in ragione di 1/6 ciascuno (la residua quota pari a 3/6 compete alla signora xx) e sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 3 dai mappali:

- n° 219, qualità vigneto, classe 1°, superficie catastale mq. 2.080, Reddito Dominicale Euro 26,86 ed Agrario Euro 20,41;
- n° 153, qualità vigneto, classe 2°, superficie catastale mq. 960, Reddito Dominicale Euro 7,93 ed Agrario Euro 6,94;
- n° 322 qualità bosco misto, classe 1°, superficie catastale mq. 16.960, Reddito Dominicale Euro 17,52 ed Agrario Euro 5,26.

### Normativa urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2022 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Abusivismo del Comune di Quarrata in data 08/02/2022 è rilevabile che i terreni anzidetti ricadono all'interno delle "aree agricole pedecollinari EP3" disciplinate dall'art. 94 delle NTA del Piano Operativo. Per le prescrizioni dell'art.94 si rinvia a quanto indicato in perizia.

**Prezzo base: € 7.000,00 (settemila/00)**

**Offerta minima: € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00)**

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

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento/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.**

\*\*

**CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA.**

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](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 presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 22/01/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita)**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta 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 all'offerta minima indicata in corrispondenza di ciascun lotto;

- 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 e di bollo;
- la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.**

**All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), in fase di iscrizione alla gara:**

- 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 e della marca da bollo, 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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà depositarla successivamente dell'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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 e bollo, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura di Sovraindebitamento n. 2-3-4/2017 R.F. al seguente IBAN IT 32 I 062 2013 8020 0000 1001 066, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Sovraindebitamenti 2-3-4/2017 R.F., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione e bollo", 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.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore solo nella data ed

all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); 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 23/01/2025 al 29/01/2025, 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 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 ad euro 240+Iva a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 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, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal liquidatore).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

\*\*\* \*\*

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 di Sovraidebitamento 2/17; 3/17; 4/17 in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Dott. Raffaele D'Amora del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche.

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.

\*\*\* \*\*

**Il trasferimento dei beni oggetto del presente avviso avverrà a mezzo di atto pubblico redatto davanti ad un Notaio con studio in Pistoia scelto congiuntamente dal Liquidatore e dall'aggiudicatario, con spese notarili a carico di quest'ultimo, previo pagamento del saldo prezzo.**

\*\*\* \*\*

La partecipazione alla vendita comporta la lettura integrale della relazione peritale redatta dal Geometra Felice Bisogni (CTU N.7) e relativi aggiornamenti quali in particolare la CTU N.7

aggiornata in data 21.04.2022 e dei relativi allegati, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati, così come la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il Liquidatore:

**-Dott.ssa Silvia Strazzari, in Pistoia, Corso S. Fedi n.24 (Tel.: 0573/97.54.69 e-mail: [silviastrazzari@tiscalinet.it](mailto:silviastrazzari@tiscalinet.it)).**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](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.**

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, 02.10.2024

Il Liquidatore

Dott.ssa Silvia Strazzari