

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Ufficio Fallimentare**

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

Il sottoscritto dott. Andrea Giotti, CF GTTNR54H05E202Q, Liquidatore Giudiziale del Concordato preventivo “N 3/2014 R. C.P.”

#### **AVVISA**

che il giorno **26 FEBBRAIO 2025 alle ore 11:30**, presso il proprio studio in Massa e Cozzile (PT) Largo La Pira 10, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili sottoindicati - descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti -nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata 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)) e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

I beni vengono venduti a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Trattandosi di vendita forzata essa 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 cessione.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate con decreto del Giudice Delegato a cura e spese della procedura.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA E DELL'OFFERTA MINIMA**

<b>IMMOBILI IN PIEVE A NIEVOLE (PT)</b>	<b>Prezzo base</b>	<b>Prezzo minimo</b>	<b>Rilancio minimo</b>
<p><b>Lotto 1</b>  <b>Pieve a Nievole, Via della Libertà - Posto auto scoperto</b>  <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 13)</i></p> <p>Posto auto, foglio 6 particella 2130 sub. 100, cat. C/6 cl. 1, mq 21 e R.C. € 39,04</p>	1.750,00	1.315,00	100,00
<p><b>Lotto 2</b>  <b>Pieve a Nievole, Via della Libertà - Posto auto scoperto</b>  <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 13)</i></p> <p>Posto auto, foglio 6 particella 2130 sub. 101, cat. C/6 cl. 1, mq 15 e R.C. € 27,89</p>	1.250,00	950,00	100,00
<p><b>Lotto 3</b>  <b>Pieve a Nievole, Via della Libertà - Posto auto scoperto</b>  <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 13)</i></p> <p>Posto auto, foglio 6 particella 2130 sub. 102, cat. C/6 cl. 1 mq 12 e R.C. € 22,31</p>	1.300,00	975,00	100,00
<p><b>Lotto 4</b>  <b>Pieve a Nievole, Via della Libertà - Posto auto scoperto</b>  <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 13)</i></p> <p>Posto auto, foglio 6 particella 2130 sub. 103, cat. C/6 cl. 1 mq 12 e R.C. € 22,31</p>	1.000,00	750,00	100,00
<p><b>Lotto 5</b>  <b>Pieve a Nievole - Terreno edificabile</b>  <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 14)</i></p> <p>Terreno in zona PEEP di mq. 2095, foglio 7 particella 1928</p>	51.000,00	38.250,00	2.000,00

<b>TERRENO AGRICOLO IN SERRAVALLE PISTOIESE</b>	<b>Prezzo base</b>	<b>Prezzo minimo</b>	<b>Rilancio minimo</b>
<b>Lotto 6</b> <b>Serravalle Pistoiese - Appezamento di terreno agricolo</b> <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio del 07/12/18)</i>  Appezamento di terreno agricolo censito al catasto terreni nel foglio di mappa 8 particella 941 mq. 81	375,00	300,00	50,00

<b>TERRENI EDIFICABILI IN MONSUMMANO TERME</b>	<b>Prezzo base</b>	<b>Prezzo minimo</b>	<b>Rilancio minimo</b>
<b>Lotto 7</b> <b>Monsummano Terme, località Orzali, Via Lama - Terreno edificabile</b> <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 6)</i>  Terreno di mq. 943 area PEEP - Candalla, fg. 8 part. 3193	25.500,00	19.150,00	1.000,00
<b>Lotto 8</b> <b>Monsummano Terme, località Orzali, Via Lama - Terreno edificabile</b> <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 7)</i>  Terreno di mq. 1909 area PEEP - Candalla, fg. 8 part. 3192	50.600,00	38.000,00	2.000,00
<b>Lotto 9</b> <b>Monsummano Terme, località Orzali, Via Lama - Terreno edificabile</b> <i>(corrispondenza perizia Geom. Di Maio Lotto 8)</i>  Terreno di mq 2.487 area PEEP –Candalla fg 8 part.3183	59.100,00	44.400,00	2.000,00

**Per tutti gli immobili la cauzione sarà pari al 10% del prezzo offerto;** 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.

Le vendite sono soggette ad IVA.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto –esclusi i 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 25 FEBBRAIO 2025 (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.**

Si precisa che le offerte di acquisto 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, 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 minorenni, 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 potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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 (10% del prezzo offerto);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 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 Concorsuale n. 3/2014 R.C.P. al seguente

**IBAN IT 10 H 05387 13800 000048021205<sub>1</sub>**

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Concorsuale n. 3/2014 R.C.P., lotto n.\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora 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 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.**

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 26/02/2025 al 03/03/2025, e terminerà alle ore 11:30.**

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, nel termine indicato in sede di offerta, 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 ; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare dell'IVA, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal Liquidatore Giudiziale).

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 infine 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.

**Il trasferimento dei beni in favore del miglior offerente avverrà con atto notarile a spese dell'acquirente. Dopo la vendita il Giudice Delegato provvederà ad ordinare la cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 108 L.F..**

Si precisa che il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere la vendita ai sensi di quanto disposto dall'art. 107, comma 4, l.f., nel caso in cui dovessero pervenire, entro il termine perentorio di dieci giorni dall'aggiudicazione, offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Decorso tale termine il liquidatore Giudiziale provvederà ad informare il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 107, comma 5, l.f..

Resta fermo quanto previsto dall'art. 108 l.f., in ordine ai poteri del Giudice Delegato di sospendere o impedire il perfezionamento della vendita.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Giotti con studio in Massa e Cozzile (PT) Largo La Pira 10 (Email [agiotti@giottielumi.it](mailto:agiotti@giottielumi.it) Tel.: 0572 77291).

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).

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.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata per un periodo non inferiore a 90 giorni con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sui siti internet immobiliari quali Casa.it, Idealista.it.

Massa e Cozzile, 21 Ottobre 2024

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott. Andrea Giotti