

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Ufficio Procedure Concorsuali**

### **Avviso di vendita ex art. 216 D.Lgs. 14/2019 (CCII)**

Il sottoscritto **Dott. Berti Simone**, C.F. BRTSMN67C21G713K, liquidatore della **Liquidazione controllata nr. 22/2024** Trib. di Pistoia,

#### **AVVISA**

che il giorno **14 maggio 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Via Umberto Mariotti nr. 190, procederà 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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. Non si applica alla presente vendita il paragrafo 6, 2° capoverso, del predetto regolamento.

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 dal perfezionamento della vendita.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

### **LOTTO 1**

#### **APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT)- VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI NC 38F, PIANO 1 (bene nr. 1 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su porzione di fabbricato condominiale sito in Comune di Monsummano Terme (PT), via Francesca Vergine dei Pini n.c 38F Piano 1 e, precisamente, detta porzione è costituita da un **appartamento per civile abitazione** posto al primo piano del fabbricato "blocco B" con accesso dalla scala condominiale est. L'appartamento presenta finiture di buona qualità. I pavimenti e i rivestimenti interni sono in ceramica, i pavimenti dei terrazzi sono in klinker, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno sono dotati di vetrocamera e di persiane.

#### **GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT)- VIA FRANCESCA VERGINE DEI PINI N.C 38F, PIANO S1 (bene nr. 2 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su porzione di fabbricato condominiale di cui sopra e, precisamente, detta porzione è costituita da **un'autorimessa** posta al piano seminterrato del fabbricato "blocco B" con accesso dalla rampa carrabile. L'immobile è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, e presenta finiture di media qualità. I pavimenti sono in klinker, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la porta carrabile è in metallo del tipo basculante.

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

I beni risultano identificati all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del **Comune di Monsummano Terme (PT)**:

- Catasto Fabbricati foglio 8, Part. 2794, Sub. 60, Categoria A3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 75 mq, rendita 309,87 €, piano 1 (bene nr. 1).
- Catasto Fabbricati foglio 8, Part. 2794, Sub. 44, Categoria C6, classe 5, consistenza 13 vani, superficie catastale 15 mq, rendita 44,98 €, piano S1 (bene nr. 2).

**Gli immobili vengono posti in vendita per i diritti di piena proprietà (1/1).**

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## **Parti comuni**

Le parti comuni dei beni in oggetto consistono in:

- strada di accesso dalla via Francesca Vergine dei Pini, particella 2794 sub 2 (comune ad entrambi i beni);
- vano ascensore e relativo vano motori, particella 2794 sub 36 (comune ad entrambi i beni);
- vano scale e ripostiglio al piano terra, particella 2794 sub 37 (comune al bene nr. 1);
- locale cisterne e autoclave, particella 2794 sub 38 (comune ad entrambi i beni);
- cortile e camminamenti, particella 2794 sub 40 (comune ad entrambi i beni);
- rampa carrabile di accesso al piano seminterrato e spazio di manovra antistante le autorimesse, particella 2794 sub 35 (comune al bene nr. 2)

Si precisa che una porzione della strada di accesso dalla via Francesca è rappresentata dalla particella 2794 sub 1 intestata al Comune di Monsummano Terme.

## **Servitù, censi, livello, usi civici**

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello o usi civici per il compendio in oggetto.

## **Normativa Urbanistica**

Il fabbricato di cui fa parte il compendio in oggetto ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente in area con destinazione "B6 - zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati, mentre ai sensi del Piano Operativo (P.O.) adottato in area con destinazione "B4 -Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da P.A, di cui all'art. 30.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

## **Regolarità Edilizia**

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il compendio in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 223 del 8/8/2001 (pratica edilizia 23/01) rilasciata alla società costruttrice ██████████  
██████████
- 2) DIA n. 202/2004 n. di prot. 12232 del 1/6/2004, quale Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia 223/2001.
- 3) DIA n. 21/2005 per opere di ultimazione dei lavori previsti alla Concessione edilizia 223/2001 e alla DIA 202/2004.
- 4) Deposito dello stato finale D.I.A. 21/2005 con n. di prot. 18305 del 11/08/2005

Con lo stesso prot. 18305 del 11/08/2005 è stata depositata attestazione di agibilità.

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento risulta conforme all'ultima pratica edilizia citata, ad eccezione del divisorio della zona cottura costituito da un tramezzo non portante e di altezza ml 2,20.

Relativamente alle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici si precisa che le stesse non sono state inviate al perito stimatore dal Comune di Monsummano Terme a seguito della richiesta di accesso agli

atti presso lo Sportello Edilizia. Si rileva che le dichiarazioni di conformità sono elemento generalmente necessario per poter procedere al deposito dell'attestazione di agibilità che, nel caso di specie è stata protocollata al 18305 del 11/08/2005. Le dichiarazioni di conformità degli impianti, se rilasciate nel 2005, sono riferite ovviamente alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

Nel materiale inviato dall'amministrazione comunale a seguito di accesso agli atti non è stato rinvenuto l'APE.

L'attuale stato dei luoghi dell'autorimessa risulta conforme all'ultima pratica edilizia citata

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità dei beni:** *occupato da terzi senza titoli*

**Oneri condominiali:** *Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali*

**Prezzo base:** € 114.500,00 (Euro centoquattordicimilacinquecento/00),

**Offerta minima:** € 85.875,00 (Euro ottantacinquemilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00

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.

## **LOTTO 2**

**APPARTAMENTO UBICATO A MAZZA E COZZILE (PT)- Piazza della Libertà, 5, piano 2 (bene nr. 3 in perizia)**

**Diritti di piena proprietà** su porzione di fabbricato condominiale e, precisamente, **appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo con accesso da vano scale condominiale. L'appartamento presenta finiture di buona qualità. L'unità è pavimentata con parquet ad eccezione del bagno ove pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, i pavimenti dei terrazzi sono in klinker, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in legni sono dotati di vetrocamera e di persiane.

### **Situazione urbanistica e catastale**

L'immobile risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del **Comune di Massa e Cozzile (PT)**:

- Catasto Fabbricati foglio 17, Part. 25, Sub. 23, Categoria A3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 116,2 €, piano 2.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà (1/1).

### **Corrispondenza catastale**

Non sussistenza corrispondenza catastale. Vi sono alcune difformità interne nell'appartamento, consistenti in una tramezzatura in materiale leggero nell'originario vano monolocale per delimitare la camera dalla zona giorno, la demolizione del disimpegno tra zona giorno e servizio igienico.

### **Precisazioni**

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, mentre le parti condominiali abbisognano di opere di manutenzione straordinaria.

### **Parti comuni**

L'immobile presenta le seguenti parti comuni condominiali:

- corte comune posta a ovest e nord del fabbricato;
- corte comune posta a est del fabbricato;
- ingresso lato sud e rampa scale comuni che da piano terra giunge al piano primo;
- ingresso lato nord e rampa scale comuni che da piano terra giunge al piano primo;
- corridoio/disimpegno comune piano primo;
- la rampa scale comuni che da piano primo giunge al piano secondo;
- corridoio/disimpegno comune piano secondo;
- wc comune al piano secondo;
- due locali soffitte comuni al piano terzo.

### **Servitù, censi, livello, usi civici**

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello o usi civici per il compendio in oggetto.

### **Normativa urbanistica**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento ricade ai sensi del Piano Operativo (POC) vigente in area con destinazione "B2 - zone edificate" di cui all'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.

### **Regolarità Edilizia**

L'immobile risulta agibile.

L'appartamento è stato oggetto dei seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 88 del 09/09/1986 (pratica edilizia 5/86) rilasciata per il rifacimento della copertura;
- 2) DIA 536/2000 (prot. 3491 del 30/03/2000 per rifacimento impianti e finiture interne);

3) Concessione Edilizia n. 88 del 23/09/2000 (pratica edilizia 12/2000) rilasciata per adeguamento igienico e modifiche all'appartamento;

4) Concessione Edilizia n. 43 del 16/07/2001 rilasciata quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia 88/2000;

E' stata depositata certificazione di abitabilità al n. di prot. 8672 del 17/07/2001.

Si precisa che il fabbricato è stato inoltre oggetto di Concessione a sanatoria n. 302 del 24/04/1991 (pratica 238/86) rilasciata per opere abusive.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento differisce all'ultimo stato autorizzato (C.E. 43/2001) per le seguenti opere: 1) tramezzo in materiale leggero posto a divisione dell'originario monolocale in un vano camera e altro vano soggiorno-cucina; 2) è stato demolito il disimpegno tra bagno e zona giorno 26 di 35.

Come meglio precisato nella perizia di stima, si ritiene necessaria presentazione di pratica di regolarizzazione (Attestazione di conformità o CILA in sanatoria), salvo diversa valutazione della normativa del cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024, che ha variato il T.U. dell'Edilizia DPR 380/2001. La quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle conformità è calcolata dall'esperto stimatore in € 1.000,00.

Ai fini igienico-sanitari dovrà essere realizzato il disimpegno tra bagno e zona giorno, opere quantificabile in € 2.500,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 2.000,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + opere ripristino + compensi e onorari) di € 6.300,00.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono quelle rilasciate nel 2001 a seguito della ristrutturazione e che sono quindi riferite alla normativa vigente all'epoca della realizzazione degli impianti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** *occupato dal debitore*

**Oneri condominiali:** *Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali*

**Prezzo base:** € 53.500,00 (Euro cinquantatremilacinquecento/00),

**Offerta minima:** € 40.125,00 (Euro quarantamilacentoveventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 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.

\*\*\* \*\*

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 depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 13 maggio 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.

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

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione.

Il file avente 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che 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;
- 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 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 a **PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA NR. 22/2024 RF** al seguente **IBAN: IT452086731380000000921067**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Liquidazione Controllata nr. 22/2024 R.F., lotto \_\_\_\_, 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 abilitano 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 14/05/2025 al 20/05/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; **qualora siano trascorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di 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.

Si rappresenta che in caso di aggiudicazione ad un prezzo inferiore di un quarto rispetto a quello base il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita nella ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 217c co. 1, CCII.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

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

**La vendita sarà perfezionata con atto notarile.**

**L'aggiudicazione non produrrà nessun effetto traslativo fino alla firma dell'atto di compravendita che dovrà essere stipulato dinanzi ad un notaio scelto dal Liquidatore ed a spese dell'aggiudicatario, previo versamento del saldo prezzo e degli oneri come sopra indicato. In quella sede, l'aggiudicatario dovrà anche versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura e nelle modalità che gli verranno indicate).**

**N.B.: qualora per la stipula il notaio rogante richieda documentazione ulteriore rispetto a quella esistente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificazioni di prestazione energetica, conformità dei luoghi alle risultanze planimetriche, conformità impiantistiche etc.) la produzione e il costo della stessa è posta a carico dell'aggiudicatario.**

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 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).

Ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, una volta eseguita la vendita il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché alle iscrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincoli. Gli oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura di Liquidazione Controllata n. 22/2024 R.F."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

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

- la situazione urbanistica e catastale degli immobili descritta nella perizia può essere modificata ed è pertanto onere degli interessati assumere informazioni aggiornate in merito.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il liquidatore Dott. Simone Berti con studio in Pistoia, via Mariotti n. 190 (Email [info@bertivettori.it](mailto:info@bertivettori.it) Tel.: 0573-364553).

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.D.:

- 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) nonché sul sito del Tribunale ([www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it));
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- vetrina immobiliare su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it);
- Invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

\*\*\* \*\*

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 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), 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, 9 gennaio 2025

Il Liquidatore

Dott. Simone Berti