

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Ufficio Fallimentare**

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

#### **Concordato Preventivo n. 9/2015 r.c.p.**

Il sottoscritto Dott. Paolo Abbri, CF BBR PLA 65B02 G713G, con studio in Pistoia (PT) Via Venturi n. 1/B (tel. 0573 934043 – fax 0573 935529 – email: [paolo.abbri@studioassociatopca.it](mailto:paolo.abbri@studioassociatopca.it) – [ptcp92015@procedurepec.it](mailto:ptcp92015@procedurepec.it)), nella sua qualità di liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo n. 09/2015 R.C.P.

#### **AVVISA**

che il giorno **07 maggio 2025 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Pistoia (PT), Via Venturi n. 1/B, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili oltre indicati - descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative 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 si svolgerà in base ad una procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 comma 1 della legge fallimentare; l'eventuale gara tra gli offerenti sarà condotta secondo lo specifico regolamento appresso descritto che gli interessati sono invitati a consultare con attenzione.**

La vendita dei beni immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi 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.

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 delle cose vendute, 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 trasferimento.

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 giudiziale procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati 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 N. 1**

#### **DESCRIZIONE:**

Diritti di **piena proprietà 1/1** su fabbricato ad uso produttivo sito nella zona industriale di Pistoia, loc. S. Agostino, comprendente un ampio laboratorio artigianale libero sui quattro lati, ed altri manufatti accessori posti sulla resede tergaie dell'immobile principale (cabina elettrica, tunnel mobili – carico e scarico merci –, strutture in acciaio da regolarizzare urbanisticamente, scala antincendio per locale tecnologico e vasca di accumulo). Comprende una sala mensa con cucina ad uso dei dipendenti.

Il fabbricato è a pianta rettangolare con struttura portante in elementi prefabbricati precompressi, con copertura in parte di tipo shed ed in parte piana.

Esso è costituito da un ampio laboratorio di mq. 5250 circa con altezza libera interna di ml. 8 circa, oltre a due porzioni con destinazione ad uffici, servizi igienici ed accessori, tra cui cucina e mensa.

Insieme ai vani scale sono presenti n. 2 ascensori.

Sulla porzione di copertura piana sono state realizzate due terrazze, su cui sono installati i gruppi refrigeranti e per il trattamento e ricambio aria, e la centrale termica.

La superficie utile lorda complessiva è la seguente:

- Laboratorio piano terra	mq. 5.250,00
- Uffici e servizi piano terra	mq. 1.385,00
- Uffici e servizi primo piano	mq. <u>1.335,00</u>
Totale S.U.L.	mq. 7.970,00

Vi sono infine alcune porzioni al piano secondo poste sotto tetto destinate a zona archivio e servizi rifinite al grezzo, della superficie di mq. 730.

La superficie utile lorda complessiva è di mq. 8.700,00 circa.

L'immobile è munito di impianto elettrico con cabina, per il quale è stata rilasciata dichiarazione di conformità, e di impianto termoidraulico composto da centrale termica e frigorifera, impianto di scarico di prodotti di combustione, impianto di riscaldamento e riscaldamento/raffrescamento uffici e servizi, impianto distribuzione aria, impianto gas metano e sistema di regolazione impianti per il quale è stata rilasciata dichiarazione di conformità.

L'immobile è infine munito di impianto antincendio per il quale è stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi da parte dei Vigili del Fuoco di Pistoia.

L'attuale stato di manutenzione e conservazione appare molto buono, con rifiniture ed arredi interni di qualità, infissi in alluminio, pavimento industriale nella zona produttiva ed in linoleum o comunque di buona qualità negli uffici; i servizi hanno rivestimenti e sanitari in ceramica. La sala mensa e la cucina sono corredate di attrezzature complete e mantenute perfettamente.

#### **DATI CATASTALI:**

L'immobile è rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia al conto Ricciarelli Spa, proprietà 1/1, al foglio n. 226 mappali:

- nn. 997 e 998 sub. 1 graffata, via Umberto Mariotti n. 143, piano T-S1-1-2, di categoria D/1, rendita catastale € 89.882,00;
- n. 998 sub. 2, via Umberto Mariotti piano terra, categoria D/1, rendita catastale € 154,94.

#### **SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA:**

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- concessione edilizia n. 360 del 19.07.1999 (pratica ed. n. 294/99) rilasciata alla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa per la costruzione dell'immobile;
- concessione edilizia n. 151 del 30.03.2000 in variante alla concessione n. 360/99;
- concessione edilizia n. 477 del 14.09.2000 in variante finale alla concessione n. 360/99;
- autorizzazione edilizia temporanea n. 402 del 14.12.2000, P.E. 943/2000, rilasciata per l'installazione temporanea della struttura metallica prefabbricata. Tale autorizzazione risulta attualmente decaduta: per detta struttura, esistente e non legittimata, dovrà perciò essere richiesta una nuova autorizzazione, oppure la stessa dovrà essere rimossa;
- D.I.A. n. 1394 del 26.06.2001 per realizzazione della scala antincendio esterna;
- in data 15.02.2002, protocollo n. 11248, è stata rilasciata l'Attestazione di Agibilità num.ord. 49/2002 pratica n. 294/1999 alla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa per l'immobile posto in Pistoia, via Mariotti nn. 143 e 273 (concessione edilizia 477/2000 in variante alla C.E. n. 360/99 e n. 151/00);
- D.I.A. n. 1619 del 23.07.2004 con cui è stato richiesto un parere per la realizzazione di box a

pareti mobili (posti all'interno del capannone);

- D.I.A. n. 906 del 23.07.2004 (sostituzione del generatore di calore);
- D.I.A. Prat. Ed. n. 1412 del 28.07.2009, prot. 47592, prat. Suap 15502/09) a nome Ricciarelli Spa (tunnel mobile adiacente al capannone);
- gli impianti risultano conformi, in esito alla pratica n. 4/ATT/2012 con cui ne è stata attestata la conformità.

Il collaudo per le strutture in c.c.a., con attestazione di avvenuto deposito presso il Genio Civile di Pistoia, è stato eseguito dall'Ing. Giuseppe Tosi iscritto all'ordine degli ingegneri di Parma al n. 709. **È stata infine riscontrata l'assenza di attestato di qualificazione energetica dell'immobile, pervenuto all'attuale proprietario con rogito di compravendita del 09.11.2006 registrato il 21.11.2006.**

Per maggiori e più dettagliate informazioni si invitano gli interessati a consultare, tramite l'apposito link disponibile sui portali su cui viene eseguita la pubblicazione di questo avviso, la relazione estimativa redatta dal tecnico incaricato dalla procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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.

**DISPONIBILITA'**: L'immobile è occupato dal proprietario.

**PREZZO BASE: € 3.470.000,00 (Euro tremilioniquattrocentosettantamila/zero)**

**CAUZIONE: € 347.000,00 (Euro trecentoquarantasettemila/zero)**, ovvero pari al **10%** del prezzo offerto.

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 69.400,00 (Euro sessantanovemilaquattrocento/zero)**

**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 N. 2**

### **DESCRIZIONE:**

Diritti di piena proprietà 1/1 su un complesso immobiliare a destinazione industriale ubicato nel Comune di Pisticci (MT), nell'ambito del comprensorio industriale denominato Valle del Basento. L'edificio, attualmente funzionale all'attività di produzione di energia elettrica attraverso fonti

rinnovabili, ospita una centrale termica, di proprietà di terzi, per la produzione di vapore surriscaldato a recupero dei fumi di combustione dell'olio di palma, impiegati per alimentare una turbina ad alta potenzialità per la produzione di energia elettrica. Lo stabilimento dispone anche di numerosi serbatoi di stoccaggio di olii vegetali.

La struttura del fabbricato è costituita in gran parte da padiglioni con sviluppo longitudinale ed è composta da un sistema intelaiato prefabbricato di elementi montati a secco. I principali elementi costituenti il sistema prefabbricato sono: pilastri in c.a.v. (calcestruzzo armato vibrato), travi bifalda ad altezza variabile con sezione ad I in c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso), lastre di copertura binervate in c.a.p. tipo "pigreco", pareti diOMPAGNO costituite da pannelli in calcestruzzo armato vibrato ad orditura verticale aventi finitura interna del tipo liscia fondo cassero, mentre quella esterna è in granagliato fine pettinato. La sigillatura esterna tra i giunti dei pannelli di tamponamento è realizzata con mastici siliconici.

L'illuminazione zenitale è assicurata da un sistema di lucernari posti sulle falde di copertura.

La zona interna del capannone è rifinita con pavimentazione industriale realizzata con manti speciali ad alta resistenza alla compressione, all'urto e all'usura, idonea al transito dei veicoli semoventi di ogni tipo; giunti di costruzione opportunamente predisposti minimizzano fenomeni di fessurazione e cedimenti differenziali.

Le finestre sui prospetti esterni sono realizzate con usuali profilati per infissi. I portoni carrai sono del tipo a scorrimento su guida superiore ed inferiore o ad anta e realizzati con pannelli metallici.

Le aree esterne al capannone sono tutte carrabili per muletti utilizzati per il carico e scarico dei materiali ed in particolare sono realizzate con pavimentazione in bitume di asfalto.

L'intero lotto è recintato in parte con pannelli in grigliato metallico elettrosaldato ed in parte con rete posta su paletti metallici.

Lo stato di conservazione e di manutenzione necessita di alcuni interventi di straordinaria manutenzione. In particolare modo occorre revisionare il manto della impermeabilizzazione delle coperture in quanto si verificano frequenti infiltrazioni d'acqua in caso di pioggia.

La consistenza delle unità immobiliari dell'intera proprietà, che il tecnico incaricato dalla procedura ha misurato sulla base delle planimetrie catastali estratte dalla piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate, è la seguente:

- Superficie catastale lotto	mq.	36.143,00
- Superfici capannone industriale	mq.	9.950,93
- Superfici tettoie	mq.	1.086,64
- Piazzali di manovra e parcheggi	mq.	15.000,00

Gli impianti idrico-sanitario e fognante non evidenziano criticità di rilievo; la rete di smaltimento delle acque meteoriche consortili sembra non essere dimensionata per eventi piovosi eccezionali.

L'impianto elettrico è di tipo industriale realizzato esternamente con apposite canaline ed è costituito da punti luce in numero sufficiente alla destinazione d'uso delle aree di lavoro e da punti forza motrice monofase e trifase. La disposizione dei punti di F.M. è congrua rispetto alla base dell'utilizzo delle varie zone ed in numero sufficiente ad alimentare le varie utenze.

Si invita alla lettura della perizia e dell'integrazione per la più completa informativa sullo stato dell'immobile.

**Non è nota l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e dell'attestato di prestazione energetica.**

#### **DATI CATASTALI:**

Il suolo di sedime del fabbricato è censito al Catasto Terreni alla partita speciale n.1 (Ente Urbano) del Comune di Pisticci dal 01.03.2010 al foglio di mappa n°1, particella n.43 e sviluppa una superficie catastale complessiva di ha 4 are 28 ca 90 (mq 42.890). Dati derivati da tipo mappale del 01.03.2010 n.45924.1/2010 in atti dal 01.03.2010 (protocollo n.MT0045924) presentato il 01.03.2010.

L'immobile risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisticci al conto Ricciarelli Spa, proprietà 1/1, al foglio n. 1 particella 43:

- sub 11, categoria D/1, rendita euro 11.906,00, indirizzo Via Pomarico snc, piano S1-T. Dati derivati da variazione del 10.12.2012 n.17997.1/2012 in atti dal 10.12.2012 (protocollo n.MT0192306) – Variazione d'ufficio;
- sub 12, categoria D/7, rendita euro 13.696,06, indirizzo Via Pomarico snc, piano T-1. Dati derivati da variazione nel classamento del 11.03.2014 n. 2726.1/2014 in atti dal 11.03.2014 (protocollo n.MT0022833);
- sub 13, categoria D/7, rendita euro 41.501,25, indirizzo Via Pomarico snc, piano T-1. Dati derivati da variazione nel classamento del 11.03.2014 n. 2726.1/2014 in atti dal 11.03.2014 (protocollo n.MT0022833);
- sub 8, categoria: area urbana, consistenza 1266 m<sup>2</sup>, indirizzo Via Pomarico snc, piano T. Dati derivati da variazione del 27.02.2008 n.1854.1/2008 in atti dal 27.02.2008 (protocollo n.MT0039039), demolizione di unità immobiliare.

L'unità immobiliare è inserita correttamente in mappa a meno di modeste variazioni realizzate internamente al fabbricato ed afferenti soprattutto alla presenza di pareti di compartimentazione antincendio al fine di adempiere alle prescrizioni di legge.

## **SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA:**

La regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato è stata verificata consultando la documentazione in atti dei quali si riportano i più significativi titoli abilitativi:

- Concessione di Agibilità n. 142/86 rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Pisticci in data 03.10.1986 alla ENICHEM FIBRE per la realizzazione di un impianto manifatturiero per preforme e contenitori in PET;
- Concessione Edilizia n.29/87 in data 06.03.1987 afferente la voltura della C.E. n.142/86 alla INCA INTERNATIONAL Spa per sopravvenuti cambiamenti di ragioni sociali;
- Licenza di Agibilità rilasciata alla INCA INTERNATIONAL Spa in data 13.04.1989 dal Sindaco pro tempore del Comune di Pisticci relativa all'impianto di digradazione e manifatturiero PET;
- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1917 del 25.01.2008 richiesto dalla MCM Spa riguardante il terreno in Catasto distinto al foglio di mappa 1, part. 43;
- Autorizzazione regionale alla costruzione e all'esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica alimentato da biomasse liquide (oli) vegetali in forza della deliberazione n.104 in data 07.02.2012 rilasciata dai competenti organi dirigenziali della Regione Basilicata;
- Certificato di Prevenzione Incendi pratica n.13002 in data 15.10.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Matera relativo all'attività n.12.3.C del d.P.R. 01.08.2011, n.151 – Depositi e rivendite liquidi infiammabili, combustibili, oli di ogni tipo, (capacità > 50 mc); comprendente anche le attività n.48.2.C – Centrali termoelettriche, 2.2.C – Impianti di de/compressione gas combustibili, comburenti (potenzialità >50 Nmc/h).

Il fabbricato risulta realizzato conformemente alla normativa edilizia ed urbanistica vigente nel Comune di Pisticci.

L'immobile ricade in "ZONA INDUSTRIALE" del vigente strumento urbanistico del Comune di Pisticci. In detta zona le trasformazioni edilizie devono attenersi alle indicazioni e/o disposizioni contenute all'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Consortile.

Per maggiori e più dettagliate informazioni si invitano gli interessati a consultare, tramite l'apposito link disponibile sui portali su cui viene eseguita la pubblicazione di questo avviso, la relazione estimativa redatta dal tecnico incaricato dalla procedura, e la relazione integrativa redatta anch'essa dal medesimo tecnico.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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.

**DISPONIBILITA'**: il fabbricato industriale è occupato dal proprietario; all'interno vi è installato un impianto per la produzione di energia elettrica a biomasse liquide, non compreso nella vendita, che, al momento di pubblicazione di questo avviso è, in parte, di proprietà di terzi.

**PREZZO BASE: € 1.450.000,00 (Euro unmilionequattrocentocinquantamila/zero)**

**CAUZIONE: € 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/zero)**, ovvero pari al 10% del prezzo offerto.

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 29.000,00 (Euro ventinovemila/zero)**

**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 – esclusa la società proponente 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 06.05.2025** (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 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:**

- la denominazione ovvero 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 persona fisica coniugata 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 (Tribunale di Pistoia);
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura (09/2015 r.c.p.);

- 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 al prezzo base;
- il termine, da intendersi essenziale, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali, diritti e spese di vendita (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il caso di aggiudicazione al secondo miglior offerente come precisato nel regolamento di vendita, per il quale vedasi quanto precisato in appresso);
- 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se persona fisica, ovvero del certificato d'iscrizione al Registro Imprese, se persona giuridica;
- 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 della stipula dell'atto 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, e copia del documento d'identità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta.

- 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Concordato Preventivo al seguente **IBAN: IT 42 Z 08425 13800 000031779358**. Tale importo sarà definitivamente trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Sarà inoltre trattenuta la cauzione versata dal soggetto in favore del quale, in base al regolamento di vendita più avanti descritto, verrà pronunciata l'aggiudicazione in luogo dell'aggiudicatario originario che dovesse risultare inadempiente.**

**Detta cauzione verrà restituita immediatamente all'offerente nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario originario eseguirà il versamento del prezzo a saldo e degli oneri di vendita nel termine indicato nella propria offerta.**

**Viceversa, in caso d'inadempienza di quest'ultimo la cauzione sarà trattenuta e detratta dal prezzo di aggiudicazione.**

**Il bonifico, con causale "Concordato Preventivo n. 09/2015 R.F., 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 eseguire il 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 (salva l'ipotesi del rifiuto) 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.

### **Regolamento di vendita**

La vendita si svolge con procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 comma 1 della legge fallimentare.

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 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](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 07.05.2025 al 13.05.2025, e terminerà alle ore 15:00.**

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 giudiziale procederà all'aggiudicazione** provvisoria, 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.

Il liquidatore giudiziale potrà sospendere la vendita nel caso previsto dall'art. 107 comma 4 legge fallimentare.

Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita nei casi previsti dall'art. 108 comma 1 legge fallimentare.

Laddove l'aggiudicatario originario versi integralmente, nel termine indicato nell'offerta, il prezzo a saldo, gli oneri fiscali, i diritti e le spese di vendita che gli verranno comunicati dal liquidatore giudiziale, il trasferimento verrà eseguito in suo favore secondo le modalità oltre specificate.

Nella esclusiva ipotesi in cui invece l'aggiudicatario originario non adempia nel termine:

- 1) si produrrà la sua decadenza, con perdita della cauzione versata a titolo di multa;
- 2) si pronuncerà l'aggiudicazione in favore del partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più alto dopo quello dell'aggiudicatario inadempiente;
- 3) nel caso in cui il prezzo più alto dopo quello dell'aggiudicatario inadempiente sia stato offerto da più offerenti, si pronuncerà l'aggiudicazione in favore di colui che si sarà obbligato al pagamento del prezzo a saldo e degli oneri connessi entro il minor termine e, in caso di parità di termine, in favore dell'offerente che avrà effettuato per primo il rilancio al prezzo di aggiudicazione.

In tale ipotesi il liquidatore giudiziale redigerà apposita dichiarazione, che depositerà in cancelleria, e richiederà al Giudice Delegato di pronunciare gli effetti previsti al precedente n. 1) e l'aggiudicazione al secondo miglior offerente individuato secondo i criteri indicati ai precedenti numm. 2) e 3).

Entro i 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla pronuncia anzidetta il liquidatore giudiziale comunicherà l'aggiudicazione ed il conteggio dell'importo da versare per saldo prezzo, oneri fiscali, diritti e spese di vendita all'offerente che risulterà aggiudicatario in esito al meccanismo innanzi descritto. La comunicazione verrà eseguita esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata alla corrispondente casella indicata nell'offerta di acquisto.

L'offerente che risulterà aggiudicatario dovrà eseguire il versamento integrale del prezzo a saldo e degli oneri fiscali, diritti e spese di vendita entro il termine essenziale, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione che precede.

In mancanza, il Giudice Delegato pronuncerà la decadenza dall'ulteriore aggiudicazione e la perdita della relativa cauzione a titolo di multa.

\* \* \* \* \*

La vendita di entrambi i fabbricati è soggetta ad Iva su opzione, che verrà esercitata ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter Dpr 26.10.1972 n. 633; l'imposta è dovuta con aliquota 22% e, ove ve ne siano i presupposti, sarà applicata con la modalità stabilita dall'art. 17 comma 6 lett. a-bis) (c.d. reverse charge). È altresì soggetta ad imposta di registro fissa, ipotecaria 3%, catastale 1%. Gli oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali, diritti e spese di vendita dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario con accredito dello stesso conto su cui è stato eseguito il versamento della cauzione, ovvero a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a **Concordato Preventivo n. 09/2015**, rispettivamente da eseguire, o consegnare a mani del liquidatore giudiziale, entro i termini precisati nelle ipotesi innanzi previste.

Il prezzo a saldo sarà determinato detraendo dal prezzo di aggiudicazione, oltre Iva di legge se dovuta, quanto già versato a titolo di cauzione. L'aggiudicatario dovrà provvedere nello stesso termine al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli etc.) e di tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale, compensi di eventuali tecnici etc...). All'acquirente faranno altresì carico le spese per i diritti di utilizzo della piattaforma telematica di gestione delle operazioni di vendita di € 240,00 oltre Iva di legge, che dovranno essere corrisposti al liquidatore giudiziale unitamente al prezzo a saldo.

Il trasferimento della proprietà del bene aggiudicato dovrà essere perfezionato – inderogabilmente entro 20 (venti) giorni successivi al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e di tutte le spese di vendita – tramite atto pubblico, che sarà redatto da un notaio, scelto dall'aggiudicatario in accordo con il liquidatore giudiziale, a cui la bozza del contratto dovrà essere trasmessa entro i 5 (cinque) giorni antecedenti la stipula. Gli onorari e gli accessori da sostenere per il rogito, compresi eventuali oneri a conguaglio per spese, imposte e diritti e la predisposizione di eventuali certificazioni o altra documentazione tecnica, faranno carico all'aggiudicatario.

La cancellazione dei gravami iscritti sull'unità immobiliare ceduta verrà effettuata, ai sensi dell'art. 182 comma 5 legge fallimentare, su ordine del Giudice Delegato ed a cura e spese della procedura successivamente al rogito.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'aggiudicazione decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc. Nel caso in cui risulti inadempiente anche il secondo aggiudicatario, questi concorre, in solido con il primo, al pagamento della differenza anzidetta calcolata sul corrispondente prezzo di aggiudicazione.

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. 09/2015 R.F.**” oppure mediante bonifico bancario da effettuarsi alle medesime coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione; 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 tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nonché contattando il liquidatore giudiziale dott. Paolo Abbri, studio in Pistoia, Via Venturi n. 1/B (email [paolo.abbri@studioassociatopca.it](mailto:paolo.abbri@studioassociatopca.it), tel. n. 0573 934043).

Si rende noto che eventuali sopralluoghi presso l'immobile di Pisticci potranno essere eseguiti, oltrechè alla presenza del liquidatore giudiziale, anche, in sostituzione, con l'ausilio di personale appositamente incaricato dal medesimo.

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 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](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.**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale e la conoscenza della relazione peritale, degli allegati e delle eventuali integrazioni;
- l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso e del regolamento di partecipazione e di vendita qui riportato.

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, 21 gennaio 2025

Il liquidatore giudiziale

Dott. Paolo Abbri