

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita ex art.107 L.F.

La sottoscritta Dott.ssa Giovanna Furiesi, C.F.: FRS GNN 69E70 G713X, curatore del Fallimento “n. 41/2020 R.F.”

AVVISA

che il giorno **mercoledì 11 giugno 2025 alle ore 09:00**, presso i locali del Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14 a Pistoia (PT), procederà **alla vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili oltre indicati - 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 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) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Si evidenzia che non può essere cancellata, a carico della procedura, la trascrizione della domanda giudiziale, trascritta a Pescia (PT), il 02/03/20, Reg. Gen. 1074, Reg. Part. 703.

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

Si precisa che le spese di liberazione dell'immobile dai beni mobili inventati ed abbandonati dalla curatela sono a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la procedura nessun obbligo in tal senso.

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

LOTTO 1

Il lotto è costituito dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.
- **Bene n. 2** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.
- **Bene n. 3** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.

BENE n. 1

Diritti di piena proprietà su fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT), località Molin Nuovo - via Antonio Gramsci 60, piano T.

Fabbricato industriale con area di pertinenza a servizio esclusivo: si tratta di un opificio per la produzione della carta, ora inattivo, che ha una superficie catastale di 3.280 mq, di cui circa 1.230 mq occupati da fabbricati di varia tipologia e configurazione, la gran parte di essi in pessimo stato di manutenzione. L'immobile ha a suo servizio una cabina elettrica privata ed un impianto antincendio collegato ad un pozzo artesiano, collocati in prossimità del confine ovest del bene. Al complesso si accede attraverso una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. L'ultimo tratto del percorso attraversa anche il terreno contraddistinto come bene 2 del presente Lotto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Chiesina Uzzanese (PT), al Foglio 1, Part. 100, Categoria D1, rendita catastale 878,96.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. Il complesso industriale ha la seguente

destinazione urbanistica: secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'area ricade in Zona D1 "aree a prevalente destinazione produttiva", Sottozona D1a "aree per attività produttive esistenti".

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- nell'atto di provenienza, è indicato che la costruzione del fabbricato è avvenuta in base a licenza rilasciata dal Sindaco di Uzzano (all'epoca competente per territorio) il 2 febbraio 1963 (pratica irreperibile);
- licenza edilizia n. 103 del 19 febbraio 1966, rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese per "lavori edili relativi alla costruzione di una parete a chiusura di una capanna esistente", pratica edilizia alla quale non è allegato alcun elaborato grafico;
- licenza edilizia n. 818/73 del 22 maggio 1973, per "lavori edili relativi alla costruzione di una cabina elettrica di trasformazione", rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese;
- licenza Edilizia n. 832/73 del 27 settembre 1973, per "lavori edili relativi all'ampliamento di una cartiera", rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese, relativa alla costruzione del volume che ospita le mole di lavorazione ("molazze");
- concessione edilizia in sanatoria n. 264/C del 15 maggio 1992, Pratica n. 588/s-85, rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese per lavori di "ampliamento di edificio ad uso artigianale";
- denuncia inizio attività n. 11/03, ai sensi della L.R. 14 ottobre 1999, n. 52, Protocollo 1508 del 19 febbraio 2003, per "opere di manutenzione ordinaria del piazzale con sostituzione di parte della pavimentazione";
- denuncia inizio attività n. 52/07, ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, Protocollo 5543 del 30 maggio 2007, per "apposizione di recinzione e di cancello carrabile...." (opere non eseguite).

In generale si osserva che solo la parte centrale del complesso, probabilmente il nucleo originario (pesatura, deposito, officina e parte della produzione), ha parziale rispondenza con i precedenti edilizi riscontrati; i restanti fabbricati o sono stati costruiti abusivamente o sono stati ricostruiti o modificati senza alcun titolo.

Mancando la licenza originaria del 1963, il riferimento principale per la verifica della regolarità edilizia è dato dalla concessione in sanatoria del 1992 e suoi elaborati grafici e documentazione fotografica (questi ultimi protocollati il 26 ottobre 1989 e, quindi, rappresentativi del complesso a detta data).

Si elencano di seguito le difformità riscontrate dal CTU:

- locale ad uso ufficio, della superficie di circa 23 metri quadri, con struttura in muratura e copertura in laterocemento, realizzato senza alcun titolo edilizio, completamente abusivo;
- locale magazzino, della superficie lorda di circa 110 metri quadri, con struttura in muratura e acciaio e copertura in pannelli coibentati, realizzato senza alcun titolo edilizio, completamente abusivo;

- tettoia zona sud della superficie di circa 270 metri quadri, con struttura in acciaio e copertura in lastre di fibrocemento, realizzata in sostituzione di una preesistente in materiale precario, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;
- tettoia lato nord della superficie di circa 126 metri quadri, con struttura in acciaio e copertura in lastre di fibrocemento, realizzata in sostituzione di una preesistente in materiale precario, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;
- tunnel asciugatura della superficie di circa 150 metri quadri, in muratura e copertura a struttura in acciaio e manto in lastre di fibrocemento, realizzato in sostituzione di una tettoia precaria preesistente, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;
- locali presse della superficie di circa 77 metri quadri, con struttura in acciaio e muratura e copertura con pannelli coibentati, realizzati in sostituzione di una tettoia preesistente in materiale precario, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;
- ristrutturazione della tettoia di ricovero delle molazze di lavorazione, con sostituzione della struttura preesistente in materiale precario, opere eseguite senza alcun titolo edilizio;
- vano tecnico e serbatoio antincendio realizzato e installato accanto alla cabina elettrica, senza alcun titolo edilizio;
- grande manufatto in muratura a blocchi di cemento, posto nella parte nord del complesso (“vasche”), non è stato riscontrato alcun precedente edilizio, probabilmente, abusivo.

Si rileva, infine, che anche le restanti porzioni del complesso, che non sono abusive o ricostruite difformemente da volumi preesistenti e senza titolo, sono state comunque oggetto di variazioni e modifiche non autorizzate, anche di tipo strutturale.

Come evidenziato nella perizia dal CTU, le valutazioni di tipo strutturale danno indicazioni sulla possibilità e convenienza della regolarizzazione. Il CTU ritiene non percorribile la eventuale regolarizzazione degli immobili in oggetto, soprattutto in considerazione di aspetti di sicurezza ed economicità.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

BENE n. 2

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci. Appezamento di terreno della superficie catastale totale di 3.385 mq, composto da una unica particella. Il terreno è pianeggiante, ha una configurazione abbastanza regolare ed è, in parte, occupato da un canneto ed, in parte, incolto; ha la sua porzione sud occupata da una grande serra per colture florovivaistiche. Al bene si accede da una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. La stessa strada si sviluppa nel suo ultimo tratto all'interno della

superficie del terreno in oggetto, dividendolo; detto percorso consente, infatti, anche l'accesso al fabbricato industriale bene 1 del presente Lotto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene è censito nel Catasto Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese (PT), al Foglio 1, Part. 101, qualità seminativo arborato, reddito dominicale € 22,55, reddito agrario € 20,98, mq. 3385.

Non sussiste corrispondenza catastale. L'accesso al bene avviene dalla via pubblica attraverso proprietà di terzi in forza di diritto di passo costituito con atto del Notaio Cleto Quirici del 22 gennaio 1963 (servitù a favore richiamata nell'atto di provenienza). Sul terreno insistono delle linee aeree (elettriche e altro) e pali di sostegno delle stesse. Il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: ricade solo per una piccola porzione in zona agricola, mentre in gran parte ha altre destinazioni: "zona V1.2 - verde urbano privato" (per la maggior consistenza); "zona P1.p - parcheggi pubblici di previsione"; viabilità di progetto.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Su una porzione del bene è stata installata una serra, per la quale non è stata reperita alcuna autorizzazione. Non si ritiene possibile la sua regolarizzazione, in quanto in contrasto con la destinazione urbanistica di zona (Verde Urbano e Parcheggio Pubblico di previsione).

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato da terzi in forza di un contratto di affitto agraria registrato a Pescia 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappali 99 e 101 (porzione del Bene 3 e Bene 2, del Lotto 1), per la durata dal 15/02/2016 al 14/02/2031, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta. Tuttavia, come rilevato dal CTU, il contratto è ultranovennale e non è stato trascritto; inoltre, il CTU ha stimato il bene considerandolo libero da vincoli di affitto, poiché il prezzo convenuto tra le parti è inferiore di un terzo al "*giusto prezzo*" ex art. 2923 c.c.

BENE n. 3

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci. Appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale totale di 10.380 mq, composto da più particelle. Il terreno ha una giacitura pianeggiante ed una configurazione geometrica molto irregolare, con accessibilità non buona da una strada privata, esercitando un diritto di passo su terreni di altra proprietà ed attraverso le superfici dei beni 1 e 2 del presente lotto. Sebbene non rilevabile visivamente e fisicamente, il bene è diviso da una striscia di terreno non di proprietà, ex gora di derivazione dal vicino "Rio del Goricino". Il terreno è occupato, in parte, da due grandi serre per le coltivazioni florovivaistiche; si rilevano, inoltre, altre porzioni coltivate e una zona a canneto lungo il corso d'acqua che confina il bene a nord.

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene è censito nel Catasto Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese (PT), Fg. 1, Part. 61, qualità seminativo, reddito dominicale € 6,15, reddito agrario € 6,20 mq.1000 - Fg. 1, Part. 64, qualità prato, reddito dominicale € 0,82, reddito agrario € 0,57 mq. 550- Fg. 1, Part. 65, qualità canneto, reddito dominicale € 0,74, reddito agrario € 0,37 mq. 160 - Fg. 1, Part. 99, qualità per porzioni, vedi visura, mq. 7500 - Fg. 1, Part. 208, qualità prato, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,27 mq. 260 - Fg. 1, Part. 209, qualità bosco ad alto fusto, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,09 mq. 560- Fg. 1, Part. 211, qualità bosco ad alto fusto, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,05 mq. 350. Non sussiste corrispondenza catastale. Le qualità catastali non corrispondono a quelle reali. I terreni hanno la seguente destinazione urbanistica: destinazione agricola "E6 - aree ad agricoltura specializzata florovivaistica".

Anche su questo terreno sono installate due serre di grandi dimensioni e, come per il bene 2, non è stato reperito alcun titolo abilitativo. A parere del CTU, si tratta di serre fisse e non temporanee, da intendere quali opere edilizie che alterano in maniera permanente l'assetto del suolo e, pertanto, la loro regolarizzazione impone la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il cui rilascio è subordinato al pagamento di una somma prevista per gli interventi edilizi (oneri) non inferiore ad € 1.000,00. Inoltre, data la notevole estensione dei manufatti, la corresponsione del doppio del contributo per oneri di urbanizzazione, determina una cifra talmente elevata da rendere sicuramente conveniente la rimessa in pristino dei luoghi.

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato da terzi in forza di un contratto di affitto agraria registrato a Pescia il 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappali 99 e 101 (porzione del Bene 3 e Bene 2, del Lotto 1), per la durata dal 15/02/2016 al 14/02/2031, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta. Tuttavia, come rilevato dal CTU, il contratto è ultranovennale e non è stato trascritto; inoltre il CTU ha stimato il bene considerandolo libero da vincoli di affitto, poiché il prezzo convenuto tra le parti è inferiore di un terzo al "giusto prezzo" ex art. 2923 c.c.

Oneri condominiali: ///.

Prezzo base: € 93.000,00 (euro novantatremila/00),

Offerta minima: € 88.350,00 (euro ottantottomilatrecentocinquanta/00), pari al 95% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (euro tremila/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 fallito 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. 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 martedì 10 giugno 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in 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 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 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 alla "Procedura Fallimentare R.F. n. 41/2020 Trib. PT" al seguente IBAN: **IT03Y053871380000048021391**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Fallimentare n. 41/2020 R.F., Lotto n. 1, versamento cauzione",

dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore fallimentare solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 11/06/2025 al 16/06/2025, 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 offerente migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **curatore 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.

In conformità al decreto del Giudice Delegato del 28/11/22, è espressamente prevista l'inapplicabilità dei poteri di sospensiva previsti dall'art. 107, 4° comma L.F.

L'aggiudicatario dovrà depositare 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, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore, salvo conguaglio).

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 curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

*** **

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 Fallimentare n. 41/2020 R.F. Trib. di Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite Portale delle vendite Pubbliche, nonché contattando il curatore Dott.ssa Giovanna Furiesi con studio in Pistoia (PT), Via Modenese n. 99a/101 (Email: dott.furiesi@gmail.com Tel.: 0573/31651).

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.

Pistoia, 12/02/2025

Il curatore fallimentare

Dott.ssa Giovanna Furiesi