

TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO CONCORSUALE

*** ** ***

Proc. n. 25/2025 - R.G.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Giudice Delegato: **DOTT.SSA CURCI NICOLETTA**

Liquidatore Giudiziale: **DOTT. DE SANCTIS DANIELE**

*** * * * ***

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Daniele De Sanctis, con studio in Prato (PO), via Agnolo Gaddi n.3, nominato Liquidatore Giudiziale con provvedimento in data 27/10/2025 e accettato in data 28/10/2025

ESPONE

quanto segue

- In data 23.03.2026 il sottoscritto liquidatore ha depositato in PCT il programma di liquidazione;
- In pari data il sottoscritto liquidatore ha depositato istanza di precisazioni, aventi ad oggetto le modalità da esperire per la vendita dei beni immobili;
- In data 24.03.2026 la S.V. Ill.ma ha approvato il programma di liquidazione.
- Si rende opportuno procedere in via immediata alla liquidazione dei beni immobili di proprietà della ricorrente, secondo le modalità indicate nel programma di liquidazione, mediante procedura competitiva in conformità a quanto previsto dall'art. 216 co.2 CCII, come appresso specificato.
- La vendita sarà effettuata mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.a., e con modalità di vendita sincrona telematica, ossia esclusivamente con modalità telematica alle condizioni e modalità successivamente descritte. In considerazione della tipologia del bene immobile, **la vendita avverrà in un lotto unico.**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015 personalmente o tramite un presentatore, entro e non

oltre le ore 12,00 del giorno precedente l'asta, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Tuttavia come disposto dall'art.14 c.1 del D.M. n.32 del 26.02.2015: *"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 presentate sono **IRREVOCABILI**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c.. L'offerta di acquisto dovrà contenere (art.12 d.m. 26.02.2015, n.32):

a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non



appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

b) Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;

c) La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ovvero in quello eventualmente ridotto dal liquidatore in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;



e) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- Scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta. In caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (sedici/00). Il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp (sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito;

- Ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione" e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura, almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO/TRN – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente. L'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

- Procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata a favore del soggetto che materialmente



presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta cosiddetta per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15;

Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento (N.B: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

Il Gestore della vendita provvederà al controllo delle cauzioni;

Il Liquidatore Giudiziale procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;

Il Liquidatore Giudiziale provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita;

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art.2, comma 1 lett. f) del D.M. 23.02.2015, n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche



che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore Giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo viene fissato in euro **10.000,00** (diecimila/00).

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

La deliberazione sulle offerte verrà effettuata con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato:

a) In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Liquidatore Giudiziale dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide: qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 (tre) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello



saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

All'esito della gara il Liquidatore Giudiziale comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale.net, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" c.d. spettatori, dispone che il Liquidatore Giudiziale autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore e dei creditori;

Il compendio immobiliare sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Le vendite avverranno a corpo e non a misura ed 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, ne' potrà essere revocata per alcun motivo e 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti - ad eccezione delle formalità non cancellabili col decreto di trasferimento - che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore Giudiziale successivamente all'aggiudicazione ed il



relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

Quanto alle spese, con le modalità comunicate dal Liquidatore Giudiziale entro 20 giorni dall'aggiudicazione;

Quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Liquidatore Giudiziale entro 20 giorni dall'aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza avere ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura).

Il trasferimento dei beni avverrà solo a seguito del pagamento del prezzo. L'atto di trasferimento dei beni immobili verrà redatto presso un Notaio designato dall'aggiudicatario, a proprie spese.

Le imposte di Legge e tutte le spese relative alle vendite, al passaggio di proprietà, al compenso del notaio che redigerà gli atti, compresa la relazione tecnica per l'atto notarile e vulture conseguenti ecc. saranno a carico dell'acquirente.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge l'avviso di vendita sarà adeguatamente pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'ordinanza, foto e planimetrie, sui siti immobiliari di maggior interesse a carattere locale.

Il Liquidatore Giudiziale effettuerà la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno **60 giorni** prima della vendita.

Il **primo esperimento di vendita** sarà effettuato a **prezzo di stima**, pari ad euro **2.763.000,00**, come risulta dalla relazione tecnica di stima elaborata dall'Arch. Alberto Baldi, nominato esperto estimatore per la redazione dell'elaborato peritale, con provvedimento reso dalla S.V. Ill.ma in data 12/11/2025. **Eventuali altri esperimenti di vendita** saranno effettuati con **ribassi progressivi del 20%**. A tale riguardo, il sottoscritto liquidatore comunica che, in ipotesi di prima asta deserta, produrrà successiva/e istanze per essere autorizzato alla vendita immobiliare per le aste successive alla prima.



Le modalità attraverso le quali sarà effettuata la pubblicità della vendita immobiliare sono le seguenti:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate Plus” sui siti internet casa.it, idealista.it; bakeka.it e subito.it;
- pubblicazione sul sito www.astalegale.net;
- pubblicazione sul sito www.immobiliare.it a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- Pubblicazione sul quotidiano locale La Nazione per almeno n.2 uscite.

Il Liquidatore Giudiziale garantirà la visita dei beni nel termine di 15 giorni dalla richiesta formulata dagli interessati, con modalità tali da assicurare la riservatezza delle identità degli interessati ed impedire che abbiano contatti tra loro.

Tanto premesso ed esposto

FA ISTANZA

Affinché la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il sottoscritto liquidatore alla vendita dei beni immobili mediante procedura competitiva, secondo le modalità analiticamente indicate nel programma di liquidazione approvato e richiamate nella presente istanza.

Con Osservanza

Prato, 26/03/2026

***Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Daniele De Sanctis***

