

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita ex art. 216 CCII

Il sottoscritto Dott. Luca Diddi (C.F.: DDDLDCU84D11G491E), in qualità di Curatore nella procedura concorsuale di Liquidazione Giudiziale n. 6/2024

AVVISA

che il giorno **15 settembre 2026** alle ore 12:00, presso il proprio studio, sito in Viale G. Amendola n. 41, Montecatini Terme (PT), procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio 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 modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) 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 stipula dell'atto notarile.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino alla stipula dell'atto notarile.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura della curatela dovrà formulare espressa istanza subito dopo la stipula dell'atto di trasferimento; il curatore procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del piano di riparto.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del piano di riparto.

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione ubicato a Abetone Cutigliano (PT), Via Giuseppe Garibaldi n. 22. L'immobile oggetto della presente vendita è al piano terra di un edificio plurifamiliare di n. 4 piani fuori terra, arredato e composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno oltre porzione di lastrico solare attiguo al complesso immobiliare.

L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione, con rifiniture ed impiantistica da ripristinare integralmente.

Il compendio immobiliare risulta rappresentato come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano:

- Foglio 44, Part. 46, Sub. 6, Categoria A/4, Classe 3, Graffato 884, Rendita € 209,17.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risale ad epoca anteriore al 01/09/1967. La consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è legittimata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 291 del 23/03/1991 rilasciata su domanda di condono edilizio del 12/09/1986 prot. gen. 6260 pratica n. 551, riguardante il frazionamento in due unità immobiliari dell'intero piano terra.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla pratica di sanatoria 291 del 23/03/1991. Si rilevano alcune lievi variazioni riguardanti le misure interne e le altezze causate dalla messa in opera dei perlinati in legno sui soffitti e sulle pareti, nonché sulla non regolare squadratura dei vani.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero

Oneri condominiali: non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 28.600,00 (ventottomilaseicento/00);

Offerta minima: € 21.450,00 (ventunomilaquattrocentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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.

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. La scelta del Notaio dovrà essere concordata con la curatela, tra i professionisti operanti all'intero della Provincia di Pistoia.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione ubicato a Prato (PO), Frazione di Galciana, Via Matteo Degli Organi n. 159. Trattasi di porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, raggiungibile da vano scala condominiale, composto da ingresso, tre disimpegni, cucina-pranzo con vano pluriuso realizzato in cartongesso, n. 6 camere, oltre due terrazzi sul fronte strada ed altro sul retro. L'edificio di remota costruzione presenta finiture datate e bisognose di manutenzione e/o rifacimento. L'intero appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Il compendio immobiliare risulta rappresentato come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Prato:

- Foglio 42, Part. 164, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8, Superficie catastale 150 mq, Rendita € 723,04.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito degli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato si è rilevato quanto segue: l'intero fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967; successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 17/11/1997 a seguito di domanda del 28/07/1986 prot. n. 58857 n. ordine 22585-0 per l'esecuzione di alcuni lavori in assenza di autorizzazione e/o concessione. Infine è stata presentata denuncia di inizio attività in data 30/11/2009 prot. n. 149810 (Permesso Edilizio n. 3111-2009) per manutenzione straordinaria per divisori interni e modifica ad un prospetto.

Per l'ultimo permesso edilizio (DIA n. 3111/2009) è da precisare che le opere previste sono state eseguite con la sola eccezione dell'apertura della finestra sul prospetto laterale. Considerato che non sono state richieste proroghe, per le quali ad oggi i termini sono abbondantemente scaduti, occorrerà

presentare una ulteriore pratica edilizia a chiusura dei lavori effettivamente completati.

Come sopra precisato esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n. 3111/2009) ad esclusione: della mancata realizzazione della finestra sul prospetto laterale. Occorrerà, pertanto, presentare una ulteriore pratica edilizia a chiusura dei lavori effettivamente completati. Si prevede un costo comprensivo di spese tecniche di circa € 2.500,00; della realizzazione del divisorio in cartongesso nel vano cucina, che come già precisato per la conformità catastale, dovrà essere oggetto di demolizione.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata in data 23/12/2013 prot. PO0113539 e lo stato dei luoghi con la sola eccezione del divisorio in cartongesso realizzato nel vano cucina, per il quale si prevede la demolizione con il ripristino dello stato conforme. Per una spesa preventivabile in circa € 1.000,00.

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

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato senza titolo

Oneri condominiali: non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 118.000,00 (centodiciottomila/00);

Offerta minima: € 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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.

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. La scelta del Notaio dovrà essere concordata con la curatela, tra i professionisti operanti all'intero della Provincia di Pistoia.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà (1/1) su immobile per civile abitazione ubicato ad Agliana (PT), Via Selva n. 242/P. Trattasi di piena ed esclusiva proprietà su villetta a schiera, precisamente la terza da sud a nord del complesso edilizio di cui fa parte, elevata su due piani fuori terra e disimpegnata da scala interna oltre seminterrato e soffitta (accessibile da una scala retrattile), corredata da corte esclusiva sul fronte oltre lastrico solare e corte esclusiva sul retro. Risulta composta al piano seminterrato da autorimessa accessibile da rampa esterna, ampio vano lavanderia con piccolo ripostiglio sottoscala, al piano terra da piccola loggia d'ingresso, ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, antibagno e bagno, loggia sul retro, con terrazzo e resede sul fronte, lastrico solare con corte esclusiva sul retro, al piano primo da due disimpegni, due camere, cameretta, due bagni e due logge.

Al momento del sopralluogo si è rilevata presenza di umidità ed infiltrazioni diffuse probabile conseguenza di fuoriuscite di acqua e/o liquami a livello degli scarichi dei bagni, provenienti presumibilmente dall'impianto fognario, a causa di malfunzionamento dello stesso in occasioni di piogge persistenti.

Sono per altro ben note le problematiche idrogeologiche che nella zona hanno procurato recenti allagamenti, con una situazione che al momento appare irrisolta per la villetta in questione, che per quanto appurato al momento del sopralluogo continua a manifestare i fenomeni sopra menzionati, i quali oltre ad impedire l'utilizzo della stessa, stanno procurando danneggiamenti alle rifiniture ed all'impiantistica in genere.

Saranno pertanto necessarie opere di ricerca/verifica delle cause con successivi interventi di riparazione e/o adeguamento, con ripristino delle finiture ed impiantistica danneggiata.

Al momento appare di difficile quantificazione la spesa per gli interventi sopra menzionati, sarebbero necessarie specifiche verifiche alle tubazioni/scarichi della villetta nonché ai raccordi ed allacciamenti con quelle pubbliche.

Tuttavia in linea approssimativa si ritiene preventivabile una spesa di circa € 30.000,00.

Per quanto riportato nell'atto di provenienza si precisa che: per accedere alla corte esclusiva retrostante sul lato ovest è riservata servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo su striscia di terreno dalla larghezza costante di circa metri tre e centimetri trenta, che partendo dall'area

di pubblico parcheggio si sviluppa prima da est verso ovest lungo il confine nord del complesso residenziale e quindi da nord a sud lungo il confine ovest del complesso stesso, precisandosi che il passo carrabile per l'accesso alla citata striscia contrassegnata dal numero civico 242/e della via A. Selva fa parte del terreno rappresentato inizialmente da porzione del mappale 1135 sub 22 di proprietà della società venditrice e successivamente dal mappale 1231 del foglio di mappa 9 di proprietà di terzi. La servitù è stata costituita con atto notarile. La manutenzione del passo farà carico ai proprietari delle dieci villette in ragione dei rispettivi millesimi condominiali.

Nella stessa misura ciascuno dei condomini delle dieci villette sarà tenuto alla manutenzione dei servizi tecnologici di uso condominiale esistenti sull'area dell'isola ecologica che si trova tra la via Selva e l'area di pubblico parcheggio su terreno di proprietà del Comune di Agliana e secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune stesso.

Internamente l'appartamento presenta rifiniture di tipologia standard quali pavimenti parte in monocottura, parte in cotto e parte in parquet, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, porte interne del tipo tamburate, impianti realizzati sottotraccia, con impianto di riscaldamento alimentato con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio. Le scale interne dell'abitazione sono in c.a. rivestite in pietra.

Come già precisato sono visibili i deterioramenti susseguenti alle problematiche di fuoriuscita di acqua e liquami dagli scarichi dell'impianto fognario.

Il compendio immobiliare risulta rappresentato come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Agliana:

- Foglio 9, Part. 1135, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9, Superficie catastale 181 mq, Rendita € 952,86. Graffato 1239;
- Foglio 9, Part. 1135, Sub. 14, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 30, Superficie catastale 37 mq, Rendita € 85,22.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accertamenti urbanistici presso il Comune di Agliana per l'immobile in oggetto sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia n. 72/02 del 23/08/2002 pratica edilizia n. 143/01 per la costruzione di n. 10 villette a schiera; concessione edilizia n. 77/04 del 08/09/2004

pratica edilizia n. 67/04 quale variante alla c.e. 72/2002; accertamento di conformità per ultimazione dei lavori del 27/01/2005 prot. n. 1682 relativa alla delimitazione dell'isola ecologica; attestazione di abitabilità e/o agibilità del 31/01/2005 prot. n. 1877 Attestazione n. 04/2005.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rilevano le stesse difformità riscontrate in ambito catastale, ossia: realizzazione di pareti in cartongesso e forati a livello del piano seminterrato per la creazione di un ripostiglio nel locale autorimessa ed un ampliamento del ripostiglio sottoscala nel vano deposito-lavanderia; realizzazione di una copertura in pvc sul lastrico solare al piano terra sul retro del fabbricato.

Per la regolarizzazione si prevede la completa rimozione di tali opere ripristinando lo stato dei luoghi in conformità agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati. Si prevede un costo per la rimozione delle pareti interni e della struttura sul lastrico solare per complessivi € 5.000,00 compreso lo smaltimento ed eventuali opere di rifinitura (ripresa intonaci, verniciature, pavimenti).

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

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato senza titolo

Oneri condominiali: non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 197.000,00 (centonovantasettemila/00);

Offerta minima: € 147.750,00 (centoquarantasettemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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.

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. La scelta del Notaio dovrà essere concordata con la curatela, tra i professionisti operanti all'intero della Provincia di Pistoia.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), Via Aurelia Nord n. 208. Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato, quale appartamento al piano secondo, raggiungibile tramite stradina interna a fondo chiuso ed a mezzo di ingresso e vano scala a comune con altre unità immobiliari, composto essenzialmente da due vani in parte suddivisi con pareti in cartongesso, oltre piccolo w.c. e terrazzino, entrambi accessibili dal vano scala e soprastante il piano sottotetto raggiungibile da scaletta in legno.

L'unità immobiliare si trova internamente in normale stato conservativo, seppur con impianti non funzionanti e rifiniture da completare. Il piccolo w.c. ed il terrazzino necessitano di opere di ristrutturazione e/o consolidamento. Anche la copertura in legno dell'edificio necessita di opere di sistemazioni in quanto sono visibili infiltrazioni e crepature.

Internamente l'unità immobiliare presenta rifiniture da completare con pareti divisorie in cartongesso, pavimentazione in listelli di legno, porte in alluminio dove presenti, infissi esterni in pvc, radiatori in ghisa. Il sottotetto si presenta allo stato grezzo, all'interno è presente caldaia murale visibilmente non funzionante. Internamente all'appartamento è presente condizionatore. Il w.c. esterno (per altro privo di sanitari) ed il terrazzino sono completamente da ristrutturare.

Il compendio immobiliare risulta rappresentato come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta:

- Foglio 7, Part. 19, Sub. 5, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5, Rendita € 180,76.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione dell'intero edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risale ad epoca

anteriore al 01/09/1967. Successivamente non risultano presentati e/o rilasciati titoli edilizi.

In assenza di titoli edilizi occorre precisare che i divisori interni realizzati in cartongesso sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale del 27/06/2002 prot. n. 140821. Per tale intervento di demolizione e smaltimento dei detriti si preventiva una spesa di circa € 2.000,00.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero

Oneri condominiali: non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 49.000,00 (quarantanovemila/00);

Offerta minima: € 36.750,00 (trentaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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.

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. La scelta del Notaio dovrà essere concordata con la curatela, tra i professionisti operanti all'intero della Provincia di Pistoia.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP)" e "Banca dati aste giudiziarie (BDAG)"

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 14/09/2026, 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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia 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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *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 e del versamento del prezzo);
- 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).

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal curatore per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE FIN HOUSR SRL al seguente IBAN IT87D0623070461000035841574 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "L.G. 6/2024 versamento cauzione LOTTO N. __", 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, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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 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 15/09/2026 al 21/09/2026, 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 dieci 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 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.

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).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà la dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice delegato, con apposito decreto, 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 "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE FIN HOUSE SRL"; 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 Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, 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 (in questo caso la stipula dell'atto notarile di trasferimento) dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal curatore (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2*, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al curatore.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il curatore, Dott. Luca Diddi, in Montecatini Terme (PT), Viale G. Amendola n. 41 (Tel.: 0572 030463; e-mail: info@studiodiddi.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. **0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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 - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Montecatini Terme, 09/04/2026

Il Curatore

Dott. Luca Diddi