

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Bruno Coen, C.F. CNOBRN36L11G713W, in qualità di Liquidatore della società MONTIMPORT ZANNI DI A. ZANNI E C. GHILARDI SNC (C.F. e P.IVA 00114350473) giusto decreto di nomina ex art. 2275 c.c. del Presidente del Tribunale di Pistoia (RG n. 1898/2024 VG) del 5.11.2024,

VISTO

l'art. 2489 del Codice Civile e i poteri attribuiti per la liquidazione del patrimonio sociale al fine di soddisfare la massa creditoria e ripartire l'eventuale residuo

AVVISA

che il giorno **25 NOVEMBRE 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Pistoia (PT) Via Sant'Andrea n. 40, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione tecnica allegata, 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 trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, ed è regolata dalle norme del Codice Civile in materia di liquidazione societaria (artt. 2487 e 2489 c.c.), dalle disposizioni di legge vigenti in materia urbanistica (D.P.R. 380/2001) ed energetica (D.Lgs. 192/2005), nonché – per quanto concerne le modalità operative della gara online – dalle regole tecniche di cui al D.M. 32/2015 e dal Disciplinare di Gara del portale gestore Astetelematiche.it.

Il bene immobile oggetto della presente procedura telematica viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, strutturale, impiantistico, manutentivo e di conservazione in cui si trova alla data dell'apertura della gara, con ogni pertinenza, accessione, dipendenza, nonché con tutte le servitù attive e passive, anche se non dichiarate nell'avviso o non menzionate nei titoli di provenienza. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1490, comma 2, del Codice Civile, le parti della vendita concordano l'espressa ed integrale esclusione di qualsiasi garanzia a carico della società venditrice e del Liquidatore per i vizi della cosa venduta. L'esonero si estende a ogni tipo di vizio o difetto, sia esso palese, occulto, strutturale, statico, funzionale o relativo agli impianti tecnologici (idrico, elettrico, termico, gas, scarichi), i quali ultimi – salvo diversa

ed espressa indicazione della relazione tecnica – si presumono non conformi alle normative vigenti.

L'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta, accetta incondizionatamente il rischio del sopravvenire o della scoperta di vizi e difformità. Di conseguenza, rinuncia sin d'ora e in modo irrevocabile a spiegare qualsiasi azione legale, eccezione, pretesa di risarcimento del danno, richiesta di riduzione del prezzo (azione estimatoria) o azione di risoluzione del contratto (azione redhibitoria) ex artt. 1492 e 1494 c.c., così come a qualsiasi azione basata sulla consegna di *aliud pro alio* (cosa per un'altra).

Si ribadisce che la Relazione Tecnica allegata al presente avviso ha finalità meramente descrittiva, informativa e di supporto cartolare. Essa non costituisce in alcun modo una garanzia contrattuale o una promessa di specifiche qualità del bene (art. 1497 c.c.). La Liquidazione non risponde di eventuali omissioni, imprecisioni, vizi occulti o difformità non rilevati o non menzionati dal tecnico redattore della relazione.

La presentazione dell'offerta d'acquisto costituisce prova contraria e presunzione assoluta che l'offerente ha esaminato approfonditamente la documentazione, ha preso visione diretta dell'immobile tramite sopralluogo (anche con l'ausilio di tecnici di propria fiducia) e ha ritenuto il bene idoneo all'uso e congruo rispetto al prezzo offerto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO

Descrizione dei beni:

Trattasi di fabbricato da terra a tetto disposto su due piani fuori terra collegati da scala interna, oltre a scala esterna tergale, ad uso negozio, magazzino ed uffici privati, ubicato nel **Comune di Montecatini Terme (PT), con accesso da via Ugo Bassi n. 31 e da via Giovanni Pascoli.**

Il fabbricato è composto piano terra da negozio con accesso da via Ugo Bassi, W.C., ed ampio locale ad uso retro negozio-magazzino con accesso anche da via Giovanni Pascoli per mezzo di resede e scala esterna, al piano primo (con soffitto a tetto) da locali ufficio e tre locali ad uso studi medici, con sala d'attesa, W.C. e corridoio a comune a tutte le unità immobiliari.

Rappresentazione Catastale: Quanto sopra descritto è identificato al **Catasto Fabbricati del comune di Montecatini Terme**, in ditta al giusto conto, **in foglio di mappa n. 24, particelle:**

- **467 sub. 2 e 1012** (il negozio al piano terra e primo), via Ugo Bassi n. 31, zona censuaria 2, piano T-1°, categoria C/1, classe 7, consistenza 106 Mq, superficie catastale totale 180 Mq, rendita catastale €. 2.518,24 (planimetria protocollo n. 651 del 29.09.1983);
- **467 sub. 3** (un vano ufficio privato al piano primo), via Giovanni Pascoli, zona censuaria 2, piano 1°, categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 Mq, rendita catastale €. 317,62 (planimetria protocollo n. 654 del 29.09.1983);
- **467 sub. 4** (un vano ufficio privato al piano primo), via Giovanni Pascoli, zona censuaria 2, piano 1°, categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 Mq, rendita catastale €. 317,62 (planimetria protocollo n. 653 del 29.09.1983);
- **467 sub. 5** (un vano ufficio privato al piano primo), via Giovanni Pascoli, zona censuaria 2, piano 1°, categoria A/10, classe 3, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 Mq, rendita catastale €. 317,62 (planimetria protocollo n. 652 del 29.09.1983).

Il tutto corredato dai diritti di proprietà sul bene comune non censibile identificato nel detto foglio di mappa, dalla particella:

-1010, via Giovanni Pascoli, piano T, corte utilità a comune alle particelle n. 467 sub, 2, 3, 4 e 5 e particella n. 1012.

Le altre utilità a comune (vano scala esterno, sala d'attesa, corridoio e W.C.) non hanno un proprio identificativo catastale, e trovano la loro rappresentazione grafica solo nelle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari sopra elencate.

Situazione urbanistica e catastale: Il fabbricato in appresso descritto è stato edificato in epoca remota antecedente al 01.09.1967 e successivamente ristrutturato in virtù dei seguenti titoli, tutti rilasciati dal Comune di Montecatini Terme, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 3404 del 10/07/1978 (istanza del 25/11/1977 Protocollo n. 12784);
- Concessione Edilizia n. 3770 del 21/03/1979 in variante della precedente (istanza del 26/01/1979 Protocollo n. 1031);
- Concessione Edilizia n. 4690 del 07/02/1982 in variante della precedente (istanza del 30/01/1982 Protocollo n. 1695).

Il fabbricato è stato infine dichiarato agibile ad uso commerciale, magazzino ed uffici in data 20.10.1984 (Pratica Abi/2636) su istanza presentata il 21.05.1983 assunta al n. 8425 di Protocollo.

In data 19/01/1983 assunta al protocollo n. 1057 è stata presentata pratica edilizia per muro divisorio interno sulla quale è stata rilasciata la Concessione n. 5380 in data 03/03/1983.

In data 11/12/1985 è stata presentata domanda di sanatoria assunta al protocollo n. 21564, per la costruzione di gronda in aggetto, sulla quale il Comune di Montecatini Terme ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 203 del 25/05/1996.

Ed infine in data 12/11/1988 assunta al protocollo n. 21119 è stata depositata pratica edilizia ex art. 26 L.47/85 per la realizzazione di tramezzi interni (Codice Pratica n. 454/1988) ed in data 24/10/2012 assunta al protocollo n. 39929 è stata depositata C.I.L.A. per manutenzione straordinaria (Codice Pratica n. 634/2012).

Il bene descritto è libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti e quanto altro possa limitarne il godimento e la disponibilità.

Gli impianti sono conformi alla normativa vigente all'epoca della realizzazione ma privi delle relative certificazioni.

Stato di occupazione: Gli immobili sono liberi.

Prezzo base asta: € 200.000,00

Offerta minima: € 150.000,00

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

Vendita NON soggetta ad IVA.

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 dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare 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 24 novembre 2026 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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del

codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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 dal giorno dell'asta 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"), 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).

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 COEN BRUNO al seguente IBAN **IT40Y0301503200000002956674** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “vendita liquidazione Società MONTIMPORT ZANNI di A. ZANNI E C. GHILARDI S.N.C - 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. 1329 c.c., che si richiamano al fine della validità e dell'efficacia della medesima. L'offerente non può revocare, modificare o ritirare l'offerta presentata prima del termine dell'asta o della deliberazione sull'aggiudicazione.

In caso di recesso ingiustificato o di mancato versamento del saldo prezzo entro i termini stabiliti, l'aggiudicatario inadempiente decadrà dal diritto all'acquisto e **la cauzione versata verrà integralmente e definitivamente incamerata dalla procedura di liquidazione a titolo di penale**, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, 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 25 novembre 2026 al 1° dicembre 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 professionista delegato 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 liquidazione il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), 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, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (come indicatagli dallo stesso liquidatore)

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare gli immobili prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e contattando il liquidatore Dott. Bruno Coen all'indirizzo e-mail serena@studiocoen.com e possono reperire ulteriori informazioni presso lo stesso (previo appuntamento), con studio in Pistoia Via Sant'Andrea n. 40 oppure contattandolo ai recapiti e-mail serena@studiocoen.com e tel. **0573/26743**.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono “staff vendite”: 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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 mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla relazione tecnica 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 e Bakeca.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 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 pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 22/7/2026

Il Liquidatore
Dott. Bruno Coen
