

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita ex art. 14 novies L.3/2012 e art.107 L.F.

Crisi da sovraindebitamento N.2/2017

Crisi da sovraindebitamento N.3/2017

Crisi da sovraindebitamento N.4/2017

Concordato Preventivo N.4/2015

I sottoscritti Dott.ssa **Silvia Strazzari** con studio in Pistoia, Corso S. Fedi n.24, C.F. STR SLV 66H61 A944E Liquidatore ai sensi della L.3/12 nelle procedure di sovraindebitamento R.G. n.2/2017; n.3/2017 e n.4/2017 e Dott. **Marco Vescovi Verdiani** C.F. VSC MRC 74H26 A561Z con studio in Pistoia, Via IV Novembre n.52 in qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo N. 4/2015; ciascuno per quanto di sua competenza

AVVISANO

che il giorno **10/12/2026 alle ore 12:00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia (PT), Via XXVII Aprile n.21, procederanno alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili - meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 dall'atto di trasferimento.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate come di seguito indicato.

Le cancellazioni dei gravami iscritti sui beni ceduti nell'ambito delle procedure di sovraindebitamento N. 2/2017 – 3/2017 e 4/2017, ove consentito, verranno effettuate successivamente alla vendita, a spese e cura della procedura e con ordinanza del G.D. ai sensi dell'art.14 novies c.3 L.3/2012.

Le cancellazioni dei gravami iscritti sui beni ceduti dalla procedura di Concordato Preventivo n.4/2015, ove consentito, verranno effettuate successivamente alla vendita, a spese e cura della procedura con ordinanza del G.D.

L'aggiudicatario dovrà effettuare richiesta di liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi **senza titolo**, con spese a carico della procedura, entro il versamento del saldo prezzo.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, LOTTO UNICO, E RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO

Il lotto qui posto in vendita è unico ed è formato sia da beni oggetto della procedura di sovraindebitamento sia da beni oggetto della procedura di concordato preventivo-

SINTETICA DESCRIZIONE DEL LOTTO

(Per una migliore descrizione dei beni oggetto del presente lotto si rimanda alle perizie dei tecnici incaricati dal Tribunale e precisamente: C.T.U. n. **2** Geometra F. Bisogni e successiva integrazione, C.T.U. aggiornamento dei valori del Geometra Paolini del 30/09/2025 – C.T.U. Geometra M. Paolini successive integrazioni ed aggiornamento del 29/09/2026 – C.T.U. Architetto S. Fedi)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su porzioni di complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa, occupate dal Supermercato “omissis C”.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso su terreno utilizzato come parcheggio e corsie di manovra.

Dette porzioni, articolate su un solo piano fuori terra, internamente si compongono di un ampio locale destinato alla vendita al dettaglio di generi alimentari e prodotti per la casa, oltre vari locali accessori ad uso magazzino - deposito, celle frigorifere, servizi igienici, spogliatoi etc.

E' da notare che le porzioni di fabbricato destinate a media superficie di vendita commerciale e non, all'insegna di **“Supermercato “omissis C”.**” comprendono una porzione tergale lato sud-est di proprietà dei signori **“omissis B”** e altra porzione contigua e comunicante, costituente la parte anteriore lato nord-ovest comprensiva della prospettante area a parcheggio di proprietà della Società **““omissis A” srl”.**

In pratica il “Supermercato “omissis C””, avente una superficie complessiva di circa mq. 1.260, comprende una porzione anteriore della superficie di circa mq. 510 (contraddistinta dal mappale n. **161 sub. 11**) appartenente alla Società “**“omissis A” srl**” ed altra porzione contigua e comunicante prospettante sul tergo della superficie di circa mq. 750 (contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 8**) appartenente ai signori “**omissis B**”, in ragione di 1/3 ciascuno.

In considerazione di quanto sopra e del fatto che le due porzioni risultano funzionalmente ed operativamente collegate tra loro, le stesse verranno alienate in modo congiunto mediante il presente avviso di vendita. Completa il bene un ampio resede esterno utilizzato come parcheggio e corsie di manovra.

È posta in vendita per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ anche una ulteriore particella di cui al mappale 1234 anch'essa e destinata a parcheggio e corsie di manovra, attraverso la quale si accede al piazzale anteriore.

Si precisa che oggetto di vendita sono solo gli immobili e non le aziende ivi esercitate.

Identificazione Catastale

I beni posti in vendita costituenti il presente Lotto sono così rappresentati catastalmente.

- a) **I beni posti in vendita dalla procedura di sovraindebitamento sono identificati** al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata:
-nel **Foglio 24** dal mappale n° **525 sub. 8**, viale Europa nc. 24, piano terreno, categoria D/8 e rendita catastale Euro 8.352,00;

E' altresì compresa nella vendita la piena proprietà del manufatto accessorio situato sul lato sudovest del complesso immobiliare, comprendente un locale ad uso centrale termica a sud – est ed altro locale tecnologico a sud-ovest, accessibili attraverso corte comune, (confini: proprietà Società “XX”, corte comune su più lati, salvo se altri) rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 525 sub. 18, via Antonio Scopelliti snc, piano terra, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 18 e Rendita catastale Euro 43,02 originato dal mappale n. 525 sub.2 dello stesso foglio di mappa in base alla scheda di variazione per divisione del 25/03/2024 Pratica n. PT0014557 in atti dal 26/03/2024 (n.14557.1/2024). Il suddetto manufatto ha diritto alla corte comune contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 19 (anch'esso originato in base alla scheda di variazione per divisione del 25/03/2024 Pratica n. PT0014557 in atti dal 26/03/2024 - n.14557.1/2024), quale bene comune non censibile ai subalterni 3, 17 et 18 dello stesso mappale.

L' unità di cui al sub 8 ha diritto al bene comune non censibile (piazzale) rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul Foglio 24 dal mappale 525 sub. 12 comune ai sub. 3, 8, 14 e 15 del mappale 525.

- b) **I beni posti in vendita dalla procedura di concordato preventivo sono identificati** al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata:
- nel Foglio 24, Mappale 161 sub. 11, categoria D/8, e rendita di euro 4.888,00;
Fa inoltre parte della consistenza immobiliare quota parte dell'ulteriore area utilizzata come parcheggio e corsia di manovra censita, al Catasto Terreni del comune di Quarrata nel Foglio 24, Mappale 1234, con qualità seminativo irriguo

arborato, di classe 1, superficie catastale mq. 1299, reddito dominicale di euro 14,89 e reddito agrario di euro 13,42.

L'intero complesso immobiliare di maggiore consistenza ha accesso sia dalla via Antonio Scopelliti s.n.c. attraverso il piazzale anteriore, sia dal viale Montalbano, tramite un ponticello che attraversa il fosso "Falchereto" e la corte, a comune solo tra alcune delle unità immobiliari del complesso, contraddistinta dal mappale 525 sub. 12.

"omissis A"

Stato di occupazione

Per quanto attiene lo stato di occupazione dei beni costituenti il presente Lotto si dà atto che sono attualmente in corso di validità i seguenti due contratti.

Il primo con il quale la società in concordato preventivo ha concesso in locazione all'attuale esercente l'attività di supermercato sia la porzione immobiliare di sua proprietà che quella di proprietà delle persone fisiche, la quale è condotta in locazione dalla società in concordato in virtù del secondo contratto in corso di validità. Con detto secondo contratto, infatti, le persone fisiche, oggi in procedura di sovraindebitamento, hanno concesso in locazione la porzione del complesso immobiliare di loro proprietà (anche ai fini della sub locazione) alla società in concordato:

I contratti sono i seguenti:

a - contratto di locazione sottoscritto in data 1/05/2004 registrato a Perugia il 13/07/2004 al n. 6615, tra la società "**omissis A**" srl con sede in XX (in qualità locatrice) e la Società "**omissis C**" srl con sede in xx (xx) in qualità di locataria (che oggi esercita l'attività di supermercato).

Oggetto

Con detto contratto di locazione la Società "omissis A srl" in qualità di locatrice ha concesso in locazione la porzione dell'immobile individuata nella planimetria allegata al contratto con destinazione d'uso commerciale per la vendita di prodotti alimentari e non, unitamente all'area esterna adibita a parcheggio.

Durata

Il contratto di locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dalla data di apertura al pubblico dell'attività del conduttore e che il contratto di locazione sarà prorogato automaticamente di volta in volta per ulteriori sei anni.

Canone

Il canone di locazione è stato pattuito in **Euro 90.000,00** oltre Iva (se prevista); a partire dall'inizio del 3° anno il canone sarà aggiornato automaticamente ed annualmente in misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT.

b - contratto di locazione sottoscritto in data 1/7/2014, registrato a Pistoia il 30/07/2014 al n. 1914 serie 3T, tra i signori "**omissis B**" (sia in proprio che in rappresentanza del signor "omissis B") in qualità di locatori e la Società "**omissis A**" srl (in persona del legale rappresentante signor "omissis B") in qualità di conduttore.

Oggetto

Con detto contratto di locazione, i signori "omissis B" hanno locato alla società "omissis A" la porzione di immobile di loro proprietà descritta al punto a) della premessa del contratto medesimo per le finalità di sublocazione e/o affitto e/o utilizzo commerciale dello stesso.

Durata

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dalla sottoscrizione dello stesso. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

Canone

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro **48.000,00** da pagarsi in rate trimestrali anticipate.

Ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Si precisa che, poiché l'oggetto della presente vendita telematica è l'intero compendio immobiliare (Lotto Unico), l'eventuale aggiudicatario acquisterà contestualmente la proprietà di tutte le porzioni.

Di conseguenza, per effetto del trasferimento, il contratto di locazione sub b) si estinguerà automaticamente per confusione (riunione nello stesso soggetto della posizione di locatore e conduttore). L'aggiudicatario subentrerà pertanto ex art. 1599 c.c. nell'unico rapporto di locazione rimasto in essere, ovvero assumerà la veste di locatore diretto nei confronti della società conduttrice del supermercato "Omissis C" S.r.l. (Contratto sub a). Resta inteso che eventuali adempimenti conseguenti il cambio di titolarità dei contratti saranno a carico dell'aggiudicatario (eventuale documentazione relativa alle variazioni effettuate sarà inviata alle procedure concorsuali cedenti nei 30 giorni successivi all'adempimento).

Si precisa inoltre che:

1) per l'accesso (pedonale e carrabile) ad altri immobili facenti parte del compendio immobiliare, ma diversi da quelli individuati dal presente LOTTO, si deve obbligatoriamente transitare su terreni ed aree parcheggio oggetto del presente avviso di vendita (mappale 161 sub 11 e mappale 1234). La parte aggiudicataria prende atto di quanto sopra;

2) per quanto attiene alle dotazioni in materia di prevenzioni incendi si rimanda alla perizia dell'architetto Sergio Fedi pubblicata congiuntamente al presente avviso con la precisazione che non sono state effettuate ulteriori verifiche dopo la data di redazione della perizia;

3) Come sopra descritto gli immobili compresi nel presente Lotto Unico, pur appartenenti a soggetti diversi, risultano integralmente locati al conduttore ed attuale esercente l'attività di supermercato in forza di contratto di locazione del 01/05/2004. Ai sensi dell'art. 10 del predetto contratto e dell'art. 38 della L. 392/78, al conduttore spetta il diritto di prelazione sull'acquisto dell'intero compendio allo stesso prezzo e condizioni di aggiudicazione. Il conduttore dovrà esercitare il diritto di prelazione entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione provvisoria.

In caso di esercizio della prelazione, il conduttore dovrà versare il prezzo e tutti gli altri oneri posti a carico dell'aggiudicatario entro 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello della comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione da parte delle procedure. L'atto di trasferimento in favore del prelazionario degli immobili

posti in vendita sarà stipulato a seguito dell'emissione dei decreti autorizzativi da parte dei Giudici Delegati delle procedure e presso un notaio scelto dalle procedure stesse (con oneri a carico del prelezionario e come da preventivi pubblicati congiuntamente al presente avviso).

Il diritto di prelazione è da intendersi comprensivo sia della comunicazione di esercizio della prelazione sia del pagamento integrale del prezzo e degli altri oneri nei termini sopra menzionati.

Resta inteso che l'aggiudicazione deve, quindi, intendersi espressamente subordinata al mancato esercizio del predetto diritto di prelazione. In caso di esercizio della prelazione, infatti, l'aggiudicazione sarà caducata e l'aggiudicatario avrà diritto esclusivamente alla restituzione integrale delle somme versate a qualsiasi titolo in favore della procedura, con espressa esclusione di qualsiasi interesse, indennizzo, risarcimento, onere o rimborso spese, anche se sostenute per la partecipazione alla gara.

Qualora il conduttore non eserciti la prelazione, ovvero faccia decorrere infruttuosamente il termine di 60 giorni per la comunicazione o il successivo termine di 30 giorni per il pagamento, l'aggiudicazione, conseguente alla presentazione dell'offerta telematica, sarà da considerata definitivamente consolidata nei confronti dell'aggiudicatario.

- 4) dovranno essere attentamente valutate dagli interessati le destinazioni d'uso dell'immobile oggetto del presente avviso in conformità delle vigenti normative e soprattutto la legittimità della prosecuzione dell'attuale esercizio delle attività commerciali attualmente condotte nei locali posti in vendita **(oggetto della presente vendita sono soltanto gli immobili e non l'azienda) La procedura non presta alcuna garanzia circa la permanenza, trasferibilità, rinnovabilità o legittimità delle autorizzazioni amministrative e commerciali relative alle attività esercitate nell'immobile, né garantisce che le aree destinate a parcheggio siano sufficienti per l'attività commerciale esercitata negli immobili oggetto di vendita.**

Prezzo base Lotto Unico: € 1.161.000 (unmilionecentosessantunomila/00)

(prezzo risultante dalla somma dei seguenti importi **€ 547.000,00** (cinquecentoquarantasettemila/00) quale quota prezzo relativo ai beni della procedura di sovraindebitamento ed **€ 614.000,00** (seicentoquattordicimila/00 quale quota prezzo relativo ai beni della procedura di concordato)

Offerta minima Lotto Unico: € 870.500,00 € (ottocentosettantamilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base (importo derivante dalla somma dei seguenti importi **€ 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00)** pari al 75% della quota di prezzo base relativo ai beni della procedura di sovraindebitamento ed **€ 460.500 (quattrocentosessantamilacinquecento/00)** pari al 75% della quota di prezzo base relativo ai beni della procedura di concordato).

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 23.000,00. (ventitremila00)

Oneri condominiali: nessuno

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.

Per ogni informazione relative al LOTTO posto in vendita si rimanda alle perizie di stima del Geom. Massimiliano Paolini, del Geom. Felice Bisogni e dell'Arch. Sergio Fedi, con relative integrazioni ed aggiornamenti, tutte pubblicate congiuntamente al presente avviso.

*** **

Gli interessati all'acquisto – esclusi i 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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09/12/2026 (primo giorno non festivo antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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 una 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 non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata in precedenza;
- il termine per il versamento del saldo prezzo **che deve obbligatoriamente essere superiore a 91 giorni (e quindi a partire dal 92° giorno) e non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (resta inteso che tale termine non è soggetto a sospensione feriale e che si applica esclusivamente al partecipante alla gara e non al soggetto titolare del diritto di prelazione, il cui termine di pagamento è regolato dalle specifiche disposizioni in precedenza indicate);
- 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 dell'atto di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o apposita delibera autorizzativa) 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 o superiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite un bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura di Concordato Preventivo. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Detto bonifico dovrà essere effettuato con le seguenti modalità: intestato al Concordato Preventivo n.4/2015 sul seguente

IBAN IT 07 I 08922 70500 000000300663

Il bonifico, con causale "Concordato Preventivo n.4/2015 lotto unico 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 della somma sul suddetto conto corrente, 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 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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai Liquidatori 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 10/12/2026 al 16/12/2026, 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 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, i **liquidatori** delle due procedure **procederanno 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 versare le somme sotto indicate entro l'esatto **termine di pagamento** da lui indicato nell'offerta telematica. **Si ricorda che tale termine di**

pagamento deve obbligatoriamente essere superiore a 91 giorni (e quindi a partire dal 92° giorno) e non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Entro il suddetto termine l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, secondo le modalità comunicate dai liquidatori, le seguenti somme:

- **il saldo del prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione);
- **i diritti d'asta** pari a € 240,00 oltre IVA per ciascun lotto;
- **le imposte** dovute per legge poste a suo carico.

Il suddetto **termine di pagamento** è perentorio, non è soggetto a sospensione feriale ed è riservato esclusivamente all'aggiudicatario che ha presentato l'offerta e/o partecipato alla gara telematica. Esso non si applica al conduttore che ha esercitato la prelazione, il quale resta invece soggetto al separato e perentorio **termine di pagamento** di 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello della notificazione della comunicazione di intervenuta aggiudicazione.

Entro il medesimo **termine di pagamento** del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere ai liquidatori delle procedure le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007, compilando integralmente l'autodichiarazione secondo il modello pubblicato sul sito web del Tribunale.

Se nel **termine di pagamento** sopraindicato (superiore a 91 giorni e non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario non provvederà al versamento integrale del saldo prezzo, dei diritti d'asta e delle imposte dovute, ovvero non renderà la prescritta dichiarazione antiriciclaggio, il Giudice Delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre i liquidatori disporranno una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato, 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 c.p.c.

Il trasferimento dei beni oggetto del presente avviso avverrà a mezzo di atto pubblico redatto, dopo il pagamento del saldo prezzo, davanti ad un notaio scelto dalle procedure concorsuali indicate in epigrafe con spese notarili a carico dell'aggiudicatario (come da preventivi che si pubblicano congiuntamente al presente avviso).

La vendita è soggetta a IVA o imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, tutte secondo quanto previsto dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. La società in concordato preventivo potrà scegliere se esercitare, ove consentito e sino al momento di stipula dell'atto di trasferimento, l'opzione per l'assoggettamento ad IVA della cessione degli immobili dalla stessa trasferiti. Gli offerenti prendono atto, quindi, che il regime fiscale definitivo della cessione sarà determinato alla data del trasferimento in conformità alla normativa vigente.

*** **

La partecipazione all'asta implica:

l'accettazione integrale del diritto di prelazione riconosciuto al conduttore e rinunciando sin d'ora a qualsivoglia contestazione circa la spettanza, validità, opponibilità o esercizio della prelazione medesima;

l'avvenuta presa visione degli immobili, dei contratti aventi ad oggetto gli stessi, delle perizie di tutti i CTU, delle loro integrazioni e relativi allegati (ove non pubblicati potranno essere richiesti ai liquidatori), alle quali si rimanda per maggiori dettagli.

La partecipazione alla gara comporta anche:

- la rinuncia a sollevare pretese, contestazioni e/o eccezioni come previsto nella parte iniziale "Avvisano" del presente atto;
- l'integrale conoscenza, piena accettazione, irrevocabile adesione a tutte le condizioni contenute nel presente avviso, nelle perizie, nelle integrazioni, negli allegati, nei contratti richiamati e nella documentazione messa a disposizione dalla procedura.

Gli offerenti dichiarano di aver effettuato autonomamente ogni verifica ritenuta opportuna sotto il profilo tecnico, urbanistico, catastale, amministrativo, fiscale, economico e legale. Gli organi delle procedure sono dispensati dal rilascio delle certificazioni degli impianti di conformità alle norme di legge e sicurezza, nonché dal rilascio degli attestati di prestazioni energetica.

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 intestato "Concordato Preventivo N. 4/2015 Tribunale 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, il 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 oggetto di vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando i Liquidatori, **con congruo anticipo (trattandosi di immobile locato):**

- Dott.ssa Silvia Strazzari, in Pistoia, Corso S. Fedi n.24 (Tel.:0573/97.54.69 e-mail: silviastrazzari@tiscalinet.it).

-Dott. Marco Vescovi Verdiani, in Pistoia, Via IV Novembre n.52 (Tel. 0573/32695 e-mail: procedure.studiprofessionali@gmail.com).

Pistoia, 24/07/2026

Il Liquidatore L.3/12

Dott.ssa Silvia Strazzari

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Marco Vescovi Verdiani