

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio concorsuale

Liquidazione Controllata RG n. 20/2025

Il sottoscritto dott. Giulio Bartoli, c.f. BRTGLI87R08G713D, con studio in Pistoia, Corso Antonio Gramsci n. 77, telefono 057326308, cellulare 3381018206, PEC: giulio bartoli@legalmail.it, EMAIL: giulio@servizialeimpresesrl.it, liquidatore della Liquidazione Controllata RG 20/2025, dichiarata con sentenza n. 66/2025 del Tribunale di Pistoia in data 25/07/2025, a norma degli artt. 272 e 275 CCII e, in quanto compatibile, dell'art. 216 CCII

AVVISA

che il giorno giovedì **21 gennaio 2027, ore 10:00**, presso il Tribunale di Pistoia Palazzo San Mercuriale Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella perizia 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 e nel rispetto della normativa regolamentare di cui agli artt. 275 e 216 CCII.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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) per quanto compatibili 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, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie, nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Nell'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 procedura dovrà formulare espressa istanza subito dopo l'atto di trasferimento.

Il liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile con le modalità indicate dal Giudice Delegato. Nell'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 liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile con le modalità indicate dal Giudice Delegato.

Si precisa che le eventuali spese di liberazione dell'immobile dai beni mobili invenduti e/o abbandonati sono a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la procedura alcun obbligo in tal senso.

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

Lotto Unico

Appartamento ubicato a Montecatini Terme (PT), via Ponte Dei Bari n. 4.

Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare di tipo residenziale unifamiliare disposta su due piani fuori terra, composta (al piano terra) da cucina, soggiorno, locale di sgombero, wc, vano guardaroba, disimpegno, camera e centrale termica; e (al piano primo), accessibile da scale interne, da tre camere, disimpegno, ripostiglio e bagno; il tutto corredato da locale deposito accessibile direttamente dall'abitazione e rimessa con accesso dall'esterno entrambi al piano terra, oltre ampio resede esclusivo circostante sui tre lati del fabbricato.

L'immobile, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, viene inquadrato in Sottozona E3: Sottozona agricola della bonifica (art. 94 delle NTA).

Dati catastali:

Foglio n. 29 particella n. 747 sub n. 2 Categoria A3 Classe 5 Consistenza 10,5 Rendita 650,74 €.

Foglio n. 29 particella 747 sub n. 4 Categoria C2 Classe 4 Consistenza 18 mq Rendita 101,33 €.

Foglio n. 29 particella 747 sub n. 5 Categoria C6 Classe 4 Consistenza 23 mq Rendita 85,53 €.

Si precisa che parte della pertinenza scoperta dell'immobile rappresentata dall'intera particella catastale 747, risulta fuori dalla recinzione che ne delimita il reale spazio utilizzato, in quanto una

porzione di fatto si materializza con la viabilità di accesso al borgo di case di cui fa parte il bene della presente perizia.

La vendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

L'Unità abitativa è di tipo unifamiliare, indipendente, libera su quattro lati, e si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, oltre ad una appendice per vani accessori di un solo piano fuori, il tutto corredato di ampio giardino esclusivo avente accesso sia carrabile che pedonale.

Il piano terra, si presenta praticamente allo stato grezzo per una avanzata ristrutturazione edilizia non completata, privo di impianti in genere o parzialmente iniziati, nonché di serramenti e rifiniture; paventa una ipotesi di nuova suddivisione degli spazi interni, non ben definita, rispetto all'impianto originale rappresentato nell'ultimo titolo edilizio riscontrato.

Il piano primo che risulta accessibile direttamente dall'ingresso principale senza dover passare necessariamente dal piano terreno si compone di disimpegno di arrivo, cucina in luogo di una precedente camera, bagno, due camere e ripostiglio, oltre sottotetto impraticabile ma accessibile attraverso il bagno.

Nello specifico l'abitazione si presenta a due facce, ovvero il piano terra è oggettivamente allo stato grezzo per una avanzata ristrutturazione edilizia non completata, pertanto priva di impianti in genere o parzialmente iniziati, di serramenti e rifiniture; il piano primo seppur non di eccelse qualità nelle proprie rifiniture mostra un normale stato manutentivo e usura di alcune pavimentazioni flottanti in laminato posto nelle camere. L'esterno è oggettivamente bisognoso di un intervento di massiccio di manutenzione straordinaria in genere.

I rivestimenti del servizio igienico si presentano con piastrelle in ceramica color chiaro, così come quelli della cucina. Le tramezzature interne sono in laterizio con forati leggeri e presentano rifiniture con intonaco civile tinteggiato.

L'impianto elettrico si presenta totalmente sottotraccia e parzialmente funzionante. L'impianto idro-termo-sanitario è corredato da caldaia posta in apposito vano con accesso dall'esterno collegata alla rete del metano, di cui non è stato possibile visionare in quanto chiuso e privo di chiave per l'accesso, l'impianto di riscaldamento, di cui non si sa il reale funzionamento presenta alcuni radiatori in ghisa. L'abitazione è dotata in alcune stanze di impianto di climatizzazione di cui non si sa il reale funzionamento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, della legge n. 47 del 1985 e s.m.i., la costruzione dell'unità immobiliare unifamiliare di cui trattasi è risalente ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stata oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.10412 del 11.09.1997 - restauro di fabbricato rurale intestata ;
- Autorizzazione edilizia n.1452 del 09.04.1998, per completamento recinzione esterna intestata a -
- Concessione edilizia in sanatoria (legge 724/1994) n.417 del 14/08/1998 intestata a ;
- D.i.a. n.0280/2002 del 14.05.2002, per manutenzione straordinaria alla rimessa adiacente l'abitazione per rifacimento copertura in legno - intestata a ;
- D.i.a n.0663/2004 del 10.09.2004 a variante finale della d.i.a n.280/2002- intestata a

- Attestazione di conformità in sanatoria n.48/2011 del 26.01.2011 - intestata a
- Cila n. 0785 del 16.12.2011, per lavori di manutenzione straordinaria- intestata a

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.

A seguito di sopralluogo all'unità immobiliare e verifica della consistenza attuale, effettuate le opportune misurazioni dei locali si ritiene che quanto riscontrato risulta parzialmente rispondente allo stato legittimo degli atti amministrativi rilasciati, ed in particolare all'ultimo in ordine cronologico ovvero ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N.48/2011 DEL 26.01.2011.

Il piano primo salvo lievi discrepanze frutto di una migliore rappresentazione grafica risulta il medesimo del titolo menzionato. Il piano terra risulta completamente trasformato nella distribuzione degli spazi oltre a modifiche esterne, presenta importanti interventi strutturali con la realizzazione di una ampia cerchiatura volta a formare un unico ampio vano nella parte centrale.

Come già precisato, anche all'interno del giardino esclusivo è stata edificata -in totale assenza di titoli- una ampia tettoia aperta su quattro lati avente struttura verticale con pilastri in cemento armato mentre l'orditura della copertura, composta da pannelli sandwich, è in profilati di ferro.

Tutto quanto riscontrato in assenza dei giusti titoli riguardante la parte abitativa si ritiene sotto il profilo edilizio sanabile secondo la recente normativa in materia richiamata agli artt. 209 e/o 209 bis

della legge regionale n°65/2014 in ordine ai quali il comune di Montecatini Terme applica una sanzione che varia da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 5.164,00 a seconda dei casi.

Nel caso specifico pur rimandando all'esame di specie dell'amministrazione si ritiene che tali difformità possano rientrare nella sanzione minima (€ 1.000,00) come elencate nella tabella riepilogativa emessa dall'amministrazione comunale con richiamo all'art.89 Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.209 della LR 65/2014 (Accertamento di conformità): " Opere eseguite in vigenza di titolo abilitativo e non regolarizzate nei termini previsti dalle disposizioni di legge sempreché le opere di cui trattasi non abbiano determinato incrementi di volume, mutamenti di destinazione d'uso o incremento degli oneri concessori dovuti". Per onorari tecnici e sanzione edilizia si può stimare un importo forfettario pari ad € 5.000,00/6.000,00.

In riferimento alla possibile regolarizzazione sotto l'aspetto strutturale, non sono in grado di quantificarne la sanzione in quanto, essendo l'abuso penalmente rilevante, è compito dell'autorità giudiziaria competente emetterla a seconda della dimostrazione dell'entità dell'abuso stesso e del periodo trascorso da quando è stato commesso, di conseguenza nemmeno l'onorario tecnico.

Per quanto riguarda l'ampia tettoia realizzata all'interno del giardino, di circa 79 mq. (comprensiva di pavimentazione) si ritiene che debba essere rimossa e messo in pristino lo stato dei luoghi ante opera in quanto non si ravvedono appigli normativi per la sua regolarizzazione, indi per cui si ritiene doveroso indicare per la messa in pristino dello stesso allo stato precedente, una spesa forfettaria pari ad € 4.000,00/5.000,00.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero

Oneri condominiali: non presenti

Valore di stima: euro 190.000,00

Prezzo base: euro 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/00), ridotto di un quarto rispetto al prezzo base del primo esperimento di vendita andato deserto (euro 190.000,00), in conformità al programma di liquidazione

Offerta minima: euro 106.875,00 (centoseimilaottocentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: euro 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.

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 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 sottoindicate, entro le ore 18:00 del giorno 20 gennaio 2027 (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 depositata 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 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 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;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 della stipula 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;
- 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 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 a “**Liquidazione controllata 20-2025 Tribunale di Pistoia**” al seguente IBAN **IT19M0622013802000001002073**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**Liquidazione controllata 20/2025 - 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'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 liquidatore 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 durata di 6 giorni, dal 21/01/2027 al 26/01/2027 con termine 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 offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

Si rappresenta che in caso di aggiudicazione ad un prezzo inferiore di un quarto rispetto a quello base il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita nella ricorrenza dei presupposti dell'art. 217 del d.lgs. n. 14/2019 (codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza).

SALDO PREZZO: L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e i diritti d'asta 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 stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla Legge e poste a suo carico, unitamente all'onorario spettante al Notaio che stipulerà il trasferimento.

Entro il termine per il versamento dal saldo l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore 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 liquidatore fisserà una nuova vendita.

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

Il trasferimento del bene costituente il lotto unico avverrà mediante atto di compravendita da stipularsi presso un Notaio, scelto dal liquidatore.

Le spese e gli oneri notarili saranno a carico dell'acquirente, così come ogni altro onere necessario e conseguente alla vendita. Tali oneri verranno pagati direttamente al notaio.

*** **

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 Controllata n. 20/2025"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente 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.

** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare posto in vendita e reperire ulteriori informazioni presso lo studio del liquidatore, dott. Giulio Bartoli, sito in Pistoia, Corso Antonio Gramsci n. 77, (TEL 057326308, CELL 3381018206).

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 degli artt. 216 C.C.I.I. e 490 del c.p.c. secondo le modalità previste dal Programma di Liquidazione ed autorizzate dal G.D.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'autorizzazione del Giudice Delegato, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'autorizzazione del Giudice Delegato, 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 e Bakeca.it e Subito.it;

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.

Pistoia, 01.10.2026

Il liquidatore

Dott. Giulio Bartoli