

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita ex art. 107 L.F.

La sottoscritta dott.ssa Elisa Vettori, C.F. VTTLSE81H57G713E, curatore del **fallimento NR. 40/2022 r.f.**,

AVVISA

che il giorno **23 ottobre 2024 alle ore 10:00**, presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Via Umberto Mariotti nr. 190, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili oltre indicati - descritti in ogni sua 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 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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

LOTTO UNICO

Laboratorio ubicato a Buggiano (PT) – Via Raffaello n. 5

Diritti di piena proprietà su **fabbricato ad un solo piano fuori terra a destinazione laboratorio artigianale**, ubicato in Comune di Buggiano (PT), via Raffaello n. 5. L'unità immobiliare in oggetto risulta accessibile direttamente dalla detta via tramite accesso carrabile e si compone di due ampi locali a destinazione laboratorio contigui e comunicanti tra loro, locale magazzino, due locali ad uso ufficio, antibagno e bagno; correda la proprietà una piccolissima corte esclusiva di forma trapezoidale posta sul tergo del fabbricato ad est, di fatto non accessibile dal locale e non materialmente apprezzabile in quanto, a giudizio del perito estimatore, ricadente nell'alveo del confinante fosso. La zona di ubicazione dell'immobile è a principale vocazione residenziale con comunque una discreta presenza di attività, risulta bene servita di infrastrutture e da viabilità e si trova prossima alla Via Lucchese che rappresenta la viabilità principale.

Situazione urbanistica e catastale

Bene identificato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del Comune di Buggiano:

- Catasto Fabbricati foglio 12, Part. 608, Sub. 4, Categoria C3, classe 6, consistenza 248 mq, superficie catastale 273 mq, rendita 409,86 €, piano T, graffato 1326/2

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà (1/1).

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL nr. 78 del 31/05/2010, l'immobile non risulta conforme dal punto di vista catastale per difformità grafiche. Per la regolarizzazione di tali difformità sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura DOCFA il cui costo complessivo è stato stimato dal perito estimatore in € 750,00 oltre oneri fiscali comprensivo di diritti erariali ed onorario del tecnico.

Precisazioni

Si evidenzia che nell'atto di provenienza sono presenti, al paragrafo n. 2, le seguenti precisazioni:

l) L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive. E' in particolare compreso nella vendita il diritto per la parte acquirente di attingere acqua dal pozzo esistente sulla corte di residua proprietà del venditore

(particelle unite 608 sub 5-1326 sub 1 del foglio 12) con l'onere di contribuire (in ragione del cinquanta per cento) a tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del pozzo e dei relativi impianti di sollevamento acqua e al pagamento dei canoni e degli oneri ad esso comunque inerenti.

II) La parte acquirente riconosce che all'immobile acquistato non compete alcun diritto sulla piccola corte adiacente al lato ovest del fabbricato di proprietà del venditore (particella 1327 di mq. 27 del foglio 12).

III) La parte acquirente si obbliga, in caso di alienazione totale o parziale del fabbricato acquistato, a chiudere a sua cura e spese con opere in muratura, entro il termine massimo di tre mesi dall'alienazione, le porte di comunicazione attualmente esistenti tra il fabbricato medesimo e quello di residua proprietà del venditore nonché a realizzare (nello stesso termine) un muro portante lungo il confine tra l'immobile del venditore (particelle unite 608 sub 5-1326 sub 1 del foglio 12) e quello acquistato (particelle unite 608 sub 4-1326 sub 2 del foglio 12) appoggiando a tale muro le strutture portanti del tetto del laboratorio artigianale (attualmente appoggiate al muro dell'abitazione di proprietà del venditore), il tutto come evidenziato con colore rosso nella planimetria che si allega sotto la lettera "A".

IV) Ai fini storico catastali il venditore dichiara che le particelle unite 608 sub 4-1326 sub 2 del foglio 12 sono derivate dalle originarie particelle 608 sub 2 e 1326 di mq. 128 (variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni prot. PT0138263 del 23 settembre 2008), precisando che la particella 1326 del foglio 12 è derivata da porzione della particella 608 del foglio 12 (frazionamento n.ro 28 del 1984 - denuncia di variazione prot. 217/C del 9/6/1987 - busta 38463).

Come meglio evidenziata nella perizia estimativa, si precisa che non è stato possibile verificare il sistema di smaltimento e la regolarità di alcuni impianti e servizi posti sul lato confinante con il fosso.

Parti comuni

Non si rilevano parti di utilizzo comune; tuttavia, si evidenzia che poiché l'immobile in oggetto è comunque porzione di un maggior complesso immobiliare a destinazione promiscua, si ritiene che abbia diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Servitù, censi, livello, usi civici

Si rimanda a quanto evidenziato in merito alle "Precisazioni".

Regolarità Edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'impianto originario dell'immobile in oggetto è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e che l'attuale conformazione urbanistica risulta dal rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 41 del 17/10/1965 rilasciata a seguito della domanda presentata in data 10/10/1965 per la costruzione di un capannone ad uso laboratorio e abitazione privata;

- Abitabilità n. 4/1974 del 15/05/1974 rilasciata a a seguito della richiesta presentata in data 11/05/1974 e relativa al capannone;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.21/1982 del 16/02/1982 rilasciata a seguito della domanda presentata in data 06/01/1982;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1404 del 25/06/2012 rilasciata a seguito della domanda presentata in data 27/03/1986 protocollo n. 2546 per "ampliamento di fabbricato di civile abitazione, ampliamento di laboratorio artigiano e costruzione di magazzino";
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1425 del 14/06/2013 rilasciata a seguito della domanda presentata in data 28/02/1995 protocollo n. 2356 per "ampliamento di fabbricato di civile abitazione oltre a modifiche prospettiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio emergono difformità per lo più di carattere grafico e dimensionale; in particolare, sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature.

Per la regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di *"accertamento di conformità a sanatoria"* ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale *"il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso"*. In modo cautelativo il perito estimatore ha ritenuto di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata in euro 7.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici). Inoltre, ricadendo l'immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico ed in area sottoposta a vincolo idraulico, il perito estimatore ritiene prudentiale prevedere anche la richiesta di Autorizzazione paesaggistica in sanatoria ed il nulla osta idraulico, il tutto valutato in euro 3.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

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: *libero*.

Oneri condominiali: *assenti*.

Prezzo base: € 48.500,00 (Euro quarantottomilacinquecento/00),

Offerta minima: € 36.375,00 (Euro trentaseimilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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 fallito 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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 22 ottobre 2024** (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.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 avente 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, 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 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 del decreto 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) 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 a **PROCEDURA FALLIMENTARE NR. 40/2022 RF** al seguente IBAN: **IT50Y053871380000003705901**;

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Fallimentare nr. 40/2022 R.F., 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 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. 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 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 23/10/2024 al 29/10/2024, 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 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); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal commissario liquidatore).

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il commissario liquidatore 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 avverrà in regime IVA ai sensi dell'art. 10 nr. 8-ter DPR 633/1972 ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che la curatela, quale parte venditrice, potrà optare ai sensi dell'art. 10 nr. 8-

ter DPR 633/1972 per il regime di imponibilità IVA in sede di trasferimento, con applicazione, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, dell'inversione contabile ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 6, lett. a-bis del DPR 633/72.

*** **

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 "Procedura Fallimentare nr. 40/2022 R.F."; 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, l'emissione del decreto di 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.

*** **

La partecipazione alla vendita telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati. In particolare, si fa presente che:

- la liberazione da eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili è a cura ed onere dell'aggiudicatario;
- la situazione urbanistica e catastale degli immobili descritta nella perizia può essere modificata ed è pertanto onere degli interessati assumere informazioni aggiornate in merito.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il curatore dott.ssa Elisa Vettori con studio in Pistoia, via Mariotti n. 190 (Email info@bertivettori.it Tel.: 0573364553).

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

- 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 nonché sul sito del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- vetrina immobiliare su www.reteaste.it;

- Invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita da distribuirsi ad aziende potenzialmente interessate appartenenti alla stessa categoria merceologica del bene in vendita.

*** **

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 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.**

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 –Sezioni Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 27 maggio 2024

Il Curatore

Dott.ssa Elisa Vettori