

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Ufficio Procedure Concorsuali**

### **Avviso di vendita ex art. 216 D.Lgs. 14/2019 (CCII)**

Il sottoscritto **Dott. Meta Marjus**, C.F. MTEMJS94M12Z100Q, liquidatore della **Liquidazione Controllata nr. 3/2025 Trib. di Pistoia**,

#### **AVVISA**

che il giorno **15 ottobre 2025 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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. Non si applica alla presente vendita il paragrafo 6, 2° capoverso, del predetto regolamento.

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 dal perfezionamento della vendita.

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 liquidatore 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 I**

**NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - Via Risorgimento n. 41 (bene nr. 1 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su piccola unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione Maresca, via Risorgimento n. 41. L'unità si compone di un unico locale di forma trapezoidale con annesso servizio igienico e relativo antibagno ed ubicata nel centro della località di Maresca.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

L'immobile risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del **Comune di San Marcello Piteglio (PT)**:

- Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 65, Part. 51, Sub. 1, Categoria C1, classe 7, consistenza 31, superficie catastale 38 mq, rendita 776,49 €

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

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

#### **Parti comuni**

Si precisa che, nell'atto di compravendita del 19/04/2007 repertorio n. 111820 raccolta n. 8940, "all'articolo 1) Consenso e immobile" viene evidenziato che "compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare sulla corte comune, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese nello stesso foglio di mappa 65 dalla porzione scoperta del mappale 51".

#### **Regolarità Edilizia**

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

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di San Marcello Piteglio è stata rinvenuta un'unica pratica edilizia ovvero la DIA depositata in data 07/06/2007 ed acquisita al protocollo generale al n. 7894 p.e. n. 119/2007 per la realizzazione di "opere di manutenzione straordinaria a a porzione di fabbricato ad uso commerciale". Successivamente in data 17/06/2008 è stata depositata al n. 8810 di protocollo generale richiesta di voltura della suddetta pratica edilizia e conseguente comunicazione di fine lavori in data 24/06/2008 acquisita al protocollo generale al n. 9208.

#### ***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 rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla DIA depositata in data 07/06/2007 ed acquisita al protocollo generale al n. 7894 p.e. n. 119/2007, si rileva la sostanziale conformità salvo lievi incongruenze per lo più di carattere grafico e dimensionale che tuttavia si ritiene possano rientrare nelle tolleranze edilizie vigenti.

**Disponibilità dei beni:** *libero*

**Oneri condominiali:** *non presenti*

**Prezzo base:** € 40.000,00 (Euro quarantamila/00),

**Offerta minima:** € 30.000,00 (Euro trentamila/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

## **LOTTO II**

**MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - Via G. Marconi n. 93  
(bene nr. 2 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su locale magazzino porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in San Marcello Piteglio (PT), via G. Marconi. L'accesso alla presente unità immobiliare avviene, alla pedona mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dalla via G. Marconi e con mezzi carrabili mediante servitù di passo su beni di terzi che si diparte dall'attuale piazza Maestri del Lavoro s.n.c..

L'unità immobiliare si compone di due ampi locali contigui e comunicanti tra loro ed un piccolo ripostiglio.

### **Situazione urbanistica e catastale**

L'immobile risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del **Comune di San Marcello Piteglio (PT)**:

- Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 55, Part. 436, Sub. 20, Categoria C2, classe 2, consistenza 111, superficie catastale 126 mq, rendita 355,43 €, piano S3.

**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 n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 1000,00 compresi oneri fiscali e diritti erariali.

### **Parti Comuni**

Si precisa che la presente unità immobiliare ha 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 codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

### **Servitù, censo, livello, usi civici**

Si precisa che nell'atto del 19/09/1985 repertorio n. 3355 trascritto a Pistoia in data 24/09/1985 r.p. 2644, è evidenziato quanto segue: *"il venditore costituisce a favore dell'immobile compravenduto al fine di consentirne l'accesso dalla piazza del mercato, servitù di passo carrabile sul tracciato stradale esistente sulle particelle n. 628 - 586 - 638 – 587 (derivate dall'originaria p.lla 298) del foglio n. 55; nonché servitù di passo pedonale, per consentirne l'accesso dalla via Marconi a carico dei seguenti immobili: - n. 2 rampe di scale esistenti sul terreno confinante con la via Marconi e rappresentate dalla p.lla 549 del foglio 55; - n. 3 rampe di scale e corridoio di accesso al piano terzo sottostrada rispetto alla via Marconi; - porzione di lastrico solare compreso tra la prima e la seconda rampa di scale"*.

### **Regolarità Edilizia**

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

L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che la costruzione delle porzioni immobiliari di cui trattasi è stata legittimata dal rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di San Marcello Pistoiese:

- Concessione Edilizia n. 55/82 del 07/12/1982
  - Concessione Edilizia n. 47/85 del 09/08/1985 - quale variante alla precedente
- L'immobile risulta sprovvisto di agibilità.

***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 rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 47/85 del 09/08/1985 emergono alcune difformità sia di carattere grafico e dimensionale che distributivo, in particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature. La detta Concessione Edilizia è viziata dalla mancata presentazione di variante finale in quanto è palese che lo stato rappresentato nei grafici risulta in contrasto con la relativa planimetria catastale presentata in data 12/03/1983; le modifiche, interne ed esterne, riscontrate difformi consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e lievi variazioni prospettiche e delle murature, anche portanti interne ed esterne. Si precisa che non avendo rinvenuto le tavole relative alle sezioni ed ai prospetti non ci si può esprimere su eventuali ed ulteriori difformità.

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 1.036,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione media e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 5.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

**Disponibilità dei beni:** *libero*

**Oneri condominiali:** *non presenti*

**Prezzo base:** € 41.500,00 (Euro quarantamila/00),

**Offerta minima:** € 31.125,00 (Euro trentamila/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

### **LOTTO III (composto dai beni nr. 3-4-5-6-7)**

#### **STALLA UBICATA A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI" (bene nr. 3 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su stalla realizzata in struttura posticcia lignea, con annesso terreno il tutto ubicato in comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

#### **TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPI VIERI" (bene nr. 4 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Campi Vieri".

#### **TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "CAMPONI" (bene nr. 5 del lotto 3 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su appezzamento di terreno agricolo a giacitura montana posto in Comune di San Marcello Piteglio, frazione Maresca, località "Camponi".

#### **TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - LOCALITÀ CASE MARCHIONNI (bene nr.6 del lotto 3 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di San Marcello Piteglio, nei pressi della località Case Marchionni.

#### **TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE MARESCA, LOCALITÀ "POGGIO MEINO" (bene nr. 7 in perizia)**

**Diritto di piena proprietà** su appezzamento di terreno agricolo a giacitura collinare ubicato in comune di Comune di San Marcello Pistoiese, frazione Maresca, località "Poggio Meino".

#### **Situazione urbanistica e catastale**

I beni risultano identificati all'Agenzia del Territorio di Pistoia – del **Comune di San Marcello Piteglio (PT)**:

- Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 68, Part. 211, Categoria C6, classe 3, consistenza 116, superficie catastale 150 mq, rendita 401,39 €, piano T-1 (bene nr.3)
- Catasto Terreni, Foglio 64, Part. 283, Qualità Seminativo, classe 4, reddito dominicale 1,09 € e reddito agrario 0,58 € (bene nr.4)
- Catasto Terreni, Foglio 68, Part. 210, Qualità Seminativo, classe 3, reddito dominicale 1,69 € e reddito agrario 1,35 € (bene nr.5)
- Catasto Terreni, Foglio 68, Part. 268, Qualità Seminativo, classe 3, reddito dominicale 0,31 € e reddito agrario 0,25 € (bene nr.6)

- Catasto Terreni, Foglio 66, Part. 507, Qualità Seminativo, classe 4, reddito dominicale 0,94 € e reddito agrario 0,5 € (bene nr.7)

**Gli immobili vengono posti in vendita per i diritti di piena proprietà (1/1).**

### **Precisazioni**

Con riferimento ai terreni di cui sopra si precisa che gli stessi non sono stati individuati in quanto non è stato possibile identificare l'esatta ubicazione perché risultano privi di riferimenti e non sono stati eseguiti approfondimenti topografici.

### **Regolarità Edilizia**

BENE N° 3 - STALLA

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

L'immobile non risulta agibile.

**A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di San Marcello Piteglio è stato possibile rilevare la presenza della domanda di sanatoria straordinaria ai sensi del D.L. 269/2003 convertito in Legge n. 326 del 24/11/2003 e L.R. 53 del 20/10/2004, presentata in data 11/06/2004 protocollo n. 8386 p.e. n. 5001/2004. Relativamente alla detta pratica di sanatoria si precisa che la stessa non è mai stata definita per carenza documentale come da ripetute richieste di integrazione inviate da parte del comune oltre alla concessione di proroghe. Da confronto verbale con l'Amministrazione è stato possibile desumere che per la pratica in oggetto sono stati versati a titolo di oneri ed oblazione la complessiva somma di €. 16.861,76 con la possibilità di poter concludere l'iter in essere per addivenire alla definizione della pratica di condono. Tuttavia, come si legge in una comunicazione interna alla suddetta pratica, già nel 2007 il comune si era espresso dicendo che non risultava possibile dare un giudizio di congruità dell'oblazione versata e dell'eventuale buon esito della pratica stante la carenza documentale necessaria.**

*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.

A titolo di completezza ed a carattere prudenziale si ritiene di dover prevedere una somma forfettaria di €. 5.000 per spese tecniche ed accessorie di completamento della pratica in corso.

**Disponibilità dei beni:** *libero*

**Oneri condominiali:** *non presenti*

**Prezzo base:** € 19.000,00 (Euro quarantamila/00),

**Offerta minima:** € 14.250,00 (Euro trentamila/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 14 ottobre 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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](http://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 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 DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA NR. 3/2025 RF** al seguente **IBAN: IT31X086731380000000922533**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Liquidazione Controllata nr. 3/2025 R.F., lotto \_\_\_\_, 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 saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 15/10/2025 al 21/10/2025, 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 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 di cui all'art. 217c co. 1, CCII.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del 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);

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

Con riferimento ai lotti 1 e 2 si precisa che la vendita avverrà in regime IVA ai sensi dell'art. 10 nr. 8-ter DPR 633/1972.

**La vendita sarà perfezionata con atto notarile.**

**L'aggiudicazione non produrrà nessun effetto traslativo fino alla firma dell'atto di compravendita che dovrà essere stipulato dinanzi ad un notaio scelto dal Liquidatore ed a spese dell'aggiudicatario, previo versamento del saldo prezzo e degli oneri come sopra indicato. In quella sede, l'aggiudicatario dovrà anche versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali,**

come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura e nelle modalità che gli verranno indicate).

**N.B.: qualora per la stipula il notaio rogante richieda documentazione ulteriore rispetto a quella esistente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificazioni di prestazione energetica, conformità dei luoghi alle risultanze planimetriche, conformità impiantistiche etc.) la produzione e il costo della stessa è posta a carico dell'aggiudicatario.**

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 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).

Ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, una volta eseguita la vendita il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché alle iscrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincoli. Gli oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

\*\*\* \*\*

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 di Liquidazione Controllata n. 3/2025 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.

\*\*\* \*\*

La partecipazione alla vendita telematica implica la conoscenza integrale, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati nonché la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Inoltre, si fa presente che:

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il liquidatore Dott. Meta Marjus con studio in Pistoia, via Mariotti n. 190 (Email [info@bertivettori.it](mailto:info@bertivettori.it) Tel.: 0573-364553). Si precisa che non potranno essere garantite le visite qualora le richieste perverranno nei 15 giorni prima del giorno previsto per la gara.

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](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito del Tribunale ([www.tribunale.pistoia.it](http://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](http://www.reteaste.it);
- Invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

\*\*\* \*\*

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 04 giugno 2025

Il Liquidatore  
Dott. Marjus Meta