

TRIBUNALE DI PISTOIA
Concordato Preventivo n. 4/2015
AVVISO DI VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA
Quarto Esperimento

Il sottoscritto Dott. Marco Vescovi Verdiani, dottore commercialista con studio in Pistoia, Via IV Novembre, n. 52, cod. fisc. VSC MRC 74H26 A561Z, in qualità di Liquidatore giudiziale nella procedura in epigrafe

AVVISA

che il giorno 13/02/2025 alle ore 12.00, presso i locali all'uopo adibiti del Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile 14 (PT), procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 di Pistoia 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 venduto 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 sottoscritto procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dalla società in concordato o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La liberazione da eventuali beni presenti negli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per ogni informazione più specifica si rimanda alla consultazione della **perizia predisposta dall'Esperto incaricato** dalla Procura di Concordato Preventivo **Geom. Massimiliano Paolini ed alle successive integrazioni**.

IMMOBILI IN VENDITA (SUDDIVISI IN LOTTI) E RELATIVA "BASE DI OFFERTA":

LOTTO UNO

(Villa e annessi posti in Massa e Cozzile)

Indenticato catastalmente come di seguito indicato

Descrizione: diritti di piena proprietà su complesso costituito da un fabbricato per civile abitazione libero su quattro lati, trattasi di una villa, di superficie catastale di **392 mq** ed un annesso, in via del Casorino 21 in Comune di Massa e Cozzile (PT), una piscina e da svariati terreni agricoli circostanti, il tutto in zona collinare. Il fabbricato costituito da vasto soggiorno al piano terra, cucina, sala da pranzo e bagno. Al piano seminterrato: sala biliardo, sala gioco, ripostiglio/locale tecnico. Al piano primo: quattro ampie camere di cui una con bagno, bagno e terrazzi; l'annesso di un solo piano fuori terra, costituito da una porzione destinata a magazzino e l'altra destinata a cantina, ripostigli, bagno, ufficio, centrale termica; I terreni agricoli di circa 92.000 mq con un reddito dominicale complessivo di euro 77,26 e reddito agrario complessivo di euro 45,93,

di natura collinare ed in parte con andamento altimetrico scosceso sono in tre corpi distaccati tra loro di cui, il più vasto, collocato a ridosso degli immobili sopra descritti e gli altri due in posizione più distaccata. **Sono presenti evidenti sia lesioni della struttura degli immobili (le stesse sono ben visibili sul lato ovest) sia infiltrazioni di acqua.**

Gli interessati sono invitati a prendere visione della documentazione aggiornata dagli Uffici competenti in merito allo stato delle aree ove insistono gli immobili in oggetto sotto il profilo idrogeologico.

Individuazione catastale: Gli immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile in:

1. foglio **10**, particella **276**, subalterno **2** con categoria A/7, classe 3a, consistenza 16 vani, superficie catastale **392 mq** e rendita di euro 1.859,24, per l'abitazione civile (vedi allegato 1).
2. foglio **10**, particella **276**, subalterno **3** con categoria D/1 e rendita di euro 5.557,08, per l'annesso; Le due unità immobiliari (civile abitazione e annesso) sono corredate da giardino e centrale termica, catastalmente identificate nel foglio 10, particella 276 - subalterno 1 - come bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.
3. foglio **10**, particella **1083** con categoria D/6 e rendita di euro 468, per la piscina (derivante dalla soppressione della particella n. 178 al foglio 10 del Catasto Terreni)

Al Catasto Terreni del Comune di Massa e Cozzile in:

4. foglio **10**, particella **92**, qualità castagneto da frutto, classe 4a, consistenza 11.560 mq, reddito dominicale euro 2,99 e reddito agrario euro 0,60;
5. foglio **10**, particella **133**, qualità bosco ceduo, classe 1a, consistenza 9.010 mq, reddito dominicale euro 4,65 e reddito agrario euro 2,79;
6. foglio **10**, particella **172**, qualità bosco ceduo, classe 2a, consistenza 5.660 mq, reddito dominicale euro 1,75 e reddito agrario euro 0,88;
7. foglio **10**, particella **176**, qualità bosco misto, classe 2a, consistenza 9.580 mq, reddito dominicale euro 5,44 e reddito agrario euro 1,48;
8. foglio **10**, particella **1082**, qualità uliveto vigneto, classe 3a, consistenza 15.558 mq, reddito dominicale euro 28,12 e reddito agrario euro 24,11 (derivante dalla soppressione della particella al foglio **10**, particella **178** del Catasto Terreni);
9. foglio **10**, particella **179**, qualità castagneto da frutto, classe 3a, consistenza 8.740 mq, reddito dominicale euro 4,51 e reddito agrario euro 2,26;
10. foglio **10**, particella **180**, qualità castagneto da frutto, classe 2a, consistenza 3.950 mq, reddito dominicale euro 4,08 e reddito agrario euro 1,63;
11. foglio **10**, particella **182**, qualità castagneto da frutto, classe 3a, consistenza 8.420 mq, reddito dominicale euro 4,35 e reddito agrario euro 2,17. Si evidenzia che all'interno della particella 182 è presente una piccola particella - la n. 612 - di circa 200 mq. catastali, classificata come E/3 ed appartenente catastalmente alla società Terme di Montecatini s.p.a.
12. foglio **10**, particella **184**, qualità castagneto da frutto, classe 2a, consistenza 810 mq, reddito dominicale euro 0,84 e reddito agrario euro 0,33;
13. foglio **10**, particella **185**, qualità bosco ceduo, classe 4a, consistenza 960 mq, reddito dominicale euro 0,10 e reddito agrario euro 0,10;
14. foglio **10**, particella **210**, Porzione AA qualità seminativo, classe 4a, consistenza 200 mq, reddito dominicale euro 0,26 e reddito agrario euro 0,21 - Porzione AB qualità seminativo arborato, classe 4a, consistenza 2.130 mq, reddito dominicale euro 2,75 e reddito agrario euro 2,20;
15. foglio **10**, particella **211**, qualità uliveto, classe 4a, consistenza 1.160 mq, reddito dominicale euro 0,60 e reddito agrario euro 0,60;
16. foglio **10**, particella **212**, qualità uliveto, classe 4a, consistenza 1.048 mq, reddito dominicale euro 0,54 e reddito agrario euro 0,54;
17. foglio **10**, particella **213**, qualità bosco ceduo, classe 1a, consistenza 1.180 mq, reddito dominicale euro 0,61 e reddito agrario euro 0,37;
18. foglio **10**, particella **233**, qualità uliveto vigneto, classe 4a, consistenza 950 mq, reddito dominicale euro 0,88 e reddito agrario euro 0,49;

19. foglio **10**, particella **241**, Porzione AA qualità seminativo, classe 4a, consistenza 1.500 mq, reddito dominicale euro 1,94 e reddito agrario euro 1,55 - Porzione AB qualità uliveto vigneto, classe 4a, consistenza 1.790 mq, reddito dominicale euro 1,66 e reddito agrario euro 0,92;

20. foglio **12**, particella **6**, qualità bosco alto, classe 1a, consistenza 7.560 mq, reddito dominicale euro 9,76 e reddito agrario euro 2,34.

La piscina che insisteva sulla particella n. 178 del Foglio 10 del Catasto terreni non risultava rappresentata né al catasto terreni né al catasto fabbricati. A seguito di un accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia per il relativo accatastamento, la particella suddetta (Foglio 10 Part. 178) è stata soppressa con conseguente costituzione di due nuove particelle derivate:

foglio 10 particella 1082 classata al catasto terreni;

foglio 10 particella 1083 classata al catasto fabbricati (piscina).

Disponibilità del bene: l'immobile risulta **libero**.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: Euro **253.000,00** (Euro duecentocinquantatremila/00)

Offerta minima: Euro **190.000,00** (Euro centonovantamila/00) pari al 75% del prezzo base (ARROTONDATO).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro **5.000,00**.

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.

LOTTO DUE

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO TRE

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO QUATTRO

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO CINQUE

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO SEI

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO SETTE

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO OTTO

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO NOVE

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO UNDICI

Locale ad uso magazzino identificato catastalmente in Foglio 24 – Mappale 167 – subalterno 21 – posto in Quarrata – accesso da via Montalbano

Descrizione: diritti di piena proprietà su locale ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso dal viale Montalbano al n. 203/d. L'immobile è composto da un unico vasto locale completato dalla zona bagno e da un ampio ripostiglio e risulta non utilizzato per una superficie di 335 mq circa. Appare in sufficienti condizioni di manutenzione, anche se al suo interno sono accatastati molti materiali di risulta. I pavimenti, così come i rivestimenti dei bagni, sono in gres. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi. Derivando dal frazionamento di un preesistente più ampio immobile, sembra che tutta l'impiantistica sia stata sezionata e quindi non più funzionante. Nel fabbricato condominiale, situato a poca distanza dal centro cittadino, sono presenti, oltre all'immobile oggetto della perizia, anche degli appartamenti per civile abitazione ed immobili ad uso commerciale e direzionale. Sebbene di vecchia edificazione, il fabbricato ha subito una profonda ristrutturazione circa venti anni fa che lo ha portato nell'attuale configurazione.

La porzione di edificio condominiale, di cui l'immobile in oggetto occupa parte del piano terra, presenta forma altimetrica e planimetrica articolata. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato ed i solai sono del tipo in latero cemento. La copertura dell'edificio è di forma piana.

Le condizioni di manutenzione del condominio, sia delle strutture che delle finiture esterne, sono complessivamente buone fatta esclusione di alcune parti di intonaco, soprattutto nel corpo scala, che presentano parti "ammalorate".

La controsoffittatura del locale è parzialmente crollata e risulta da sostituire.

Lo spazio antistante all'immobile in oggetto è catastalmente classificato come bene comune a svariati subalterni che costituiscono il fabbricato condominiale. Questo significa che l'immobile non può vantare nessun diritto esclusivo su tale area e, pertanto, è di fatto sprovvisto di posti auto.

Confinanti: Il negozio confina unità immobiliari individuate dai seguenti identificativi catastali del Foglio 24 salvo se altri:

- Mappale 298 – subalterno 1, Mappale 167 – subalterno 20, Mappale 337 – subalterno 4, Mappale 337 – subalterno 5, Mappale 167 – subalterno 22, unito al Mappale 337, subalterno 1.

Individuazione catastale: L'immobile è censito, presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, nella sezione del Catasto Fabbricati del comune di Quarrata nel Foglio **24**, Mappale **167**, subalterno **21**, categoria D/8, e rendita di euro 2.668,00.

Il classamento della suddetta unità deriva dalla variazione nel classamento del 16 marzo 2012, protocollo n. PT0028493, (n. 4056.1/2012) in atti da pari data. La sua rappresentazione planimetrica deriva dalla variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 27 giugno 2011, protocollo n. PT0092019, (n. 26059.1/2011) in atti da pari data. Il classamento e la rendita risultano validati ai sensi del D.M. 701/1994.

L'unità immobiliare risulta altresì rappresentata sulla mappa catastale, ricompresa nell'elaborato planimetrico catastale e nel corrispondente elenco dei subalterni assegnati.

In base alla lettura degli atti catastali, emerge che l'unità immobiliare in oggetto vanta diritti comuni con altre unità immobiliari sui seguenti beni comuni non censibili

- subalterno 20 del mappale 167, quale locale autoclave, subalterno 2 del mappale 298, quale corte comune, subalterno 4 del mappale 337, quale corte comune, subalterno 5 del mappale 337, quale centrale termica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta allo stato attuale risulta libero. Il precedente contratto di locazione è stato risolto.

Oneri condominiali: Euro 586 circa

Prezzo base: Euro 151.000,00 (Euro centocinquantomila/00).

Offerta minima: Euro 113.500,00 (Euro centotredicimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base (arrotondato).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 4.500,00.

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 DODICI

GIA' VENDUTO IN PRECEDENTE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO TREDICI

Locali identificati catastalmente al comune di Quarrata nel Foglio 24 – Mappale 161, con il subalterno 12, categoria D/1, e rendita di euro 6.335,00

Descrizione: Diritti di piena proprietà su immobile che occupa una porzione del piano terra e del piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito nel Comune di Quarrata (PT), con accesso da via Scopelliti snc. Attualmente l'immobile, posto in parte al piano terra ed in parte al piano primo di un più ampio edificio, risulta inutilizzato e completamente abbandonato.

L'immobile in oggetto si trova inserito, per quanto riguarda la porzione di piano terra, tra gli immobili, occupati dal supermercato denominato (omissi) e dal supermercato denominato (omissis). Al piano primo l'immobile in oggetto è invece collocato, per gran parte, al di sopra del supermercato (omissis). Al piano terra sono presenti un locale di forma rettangolare completamente rifinito ed una porzione sostanzialmente "al grezzo" cioè con pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale e pareti non intonacate. In questa zona l'impiantistica è sostanzialmente inesistente. Gli ulteriori bagni e spogliatoi presenti nella parte tergale del piano terra dell'immobile sono in stato di completo abbandono: porte divelte, pavimenti e rivestimenti in buona parte asportati, materiale di risulta ammassato, ecc.. Per lo spostamento delle merci tra il piano terra e primo è presente un montacarichi di cui non si conosce lo stato di funzionamento. Risalendo la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, dalla quale sono stati asportati i rivestimenti degli scalini, si incontra un livello intermedio (definito piano mezzanino). Anche questo livello si presenta nelle stesse condizioni di completo abbandono riscontrate al piano terra. Alcuni dei locali presenti al mezzanino non sono rappresentati negli elaborati catastali. Salendo ancora la scala si sbarca al piano primo nel quale è presente una zona bagni ed un ripostiglio, oltre all'ampio vano ad oggi in parte diviso con tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale. Il piano primo risulta essere solo pavimentato e, nella maggior parte delle zone, le pareti e le strutture in genere sono al grezzo, cioè non sono intonacate e/o rivestite. Nella zona sud ovest di questo livello è presente un'uscita di emergenza con scala a chiocciola per raggiungere il resede di piano terra.

Si evidenzia che, per come sono configurate le consistenze catastali, per accedere all'immobile in oggetto si deve obbligatoriamente transitare su subalterni catastali diversi da quello dell'immobile e che, ad oggi, sono intestati alla stessa ditta ma che, in futuro, potrebbero anche appartenere ad altra ditta in quanto oggetto di autonome procedure di vendita competitiva. Analogamente si evidenzia che l'immobile in oggetto non ha nessun diritto sul parcheggio antistante il fabbricato condominiale e, pertanto, è completamente sprovvisto di posti auto.

Si precisa inoltre che da indagini espletate è stata confermata la presenza di crisotilo nella copertura del lotto in vendita. La manutenzione, rimozione, sostituzione e ogni altro onere ad esso connesso nessuno escluso sono a carico dell'acquirente.

Individuazione catastale: L'immobile è censito, presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, nella sezione del Catasto Fabbricati del comune di Quarrata nel Foglio 24 – Mappale 161, con il subalterno 12, categoria D/1, e rendita di euro 6.335,00 .

Disponibilità del bene: l'immobile risulta allo stato attuale risulta libero.

Oneri condominiali: attualmente nessuno

Prezzo base: Euro 508.000,00 (Euro cinquecentottomila/00).

Offerta minima: Euro 381.000,00 (Euro trecentottantunomila/00) pari al 75% del prezzo base (arrotondato).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 10.000,00.

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 – esclusa la società in concordato 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 12/02/2025 (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 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, overosia 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 ove previsto;
- 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 alla Procedura di Concordato Preventivo n. 4/2015 del Tribunale di Pistoia al seguente IBAN

IT071089227050000000300663 (nuovo iban) ; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura di Concordato Preventivo n. 4/2015, lotto n.____, 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 Liquidatore giudiziale 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 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 giorno 13/02/2025 al giorno 19/02/2025 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 giudiziale 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 Euro 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, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal Liquidatore giudiziale).

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 giudiziale 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 è soggetta alle imposte di registro e/o IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. La società avrà inoltre facoltà, ove consentito dalla legge, di esercitare il diritto di opzione per l'assoggettabilità ad IVA di eventuali cessioni esenti.

Il trasferimento del bene avverrà con l'emissione di apposito decreto di trasferimento da parte del G.D.. E' esclusa l'applicazione dell'art. 107 c. 4 L.F. alla presente procedura di vendita.

La partecipazione alla gara implica l'aver preso visione delle perizie del CTU Geom. Massimiliano Paolini ed alle successive integrazioni, nonché delle perizie dell'architetto Sergio Fedi (relative agli impianti antincendio di pertinenza). Si rimanda a tutte le predette perizie per ogni ulteriore dettaglio o informazione circa gli immobili posti in vendita.

Le perizie con i relativi allegati nonché le risultanze delle indagini sulle coperture del Lotto 13 sono consultabili, a richiesta degli interessati, presso lo studio del Liquidatore i cui recapiti sono in seguito indicati.

Si raccomanda che l'interessato alla procedura telematica (potenziale aggiudicatario) valuti opportunamente, assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie in merito, tutti gli aspetti tecnici in perizia e gli eventuali costi afferenti.

*** **

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 Concordato Preventivo n. 4/2015"; 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 6.10.2016, emesso con l'adesione del 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il Liquidatore Giudiziale Dott. Marco Vescovi Verdiani studio in Pistoia, Via IV Novembre, n. 52, (e-mail: procedure.studiprofessionali@gmail.com - Telefono: 0573-32695).

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) .

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. ai recapiti indicati nel relativo sito web (staff vendite).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nelle relazioni peritali, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati, nonché la dispensa per gli organi della procedura dal rilascio delle certificazioni degli impianti sulla conformità alle norma di sicurezza e dell'APE.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo la prassi del Tribunale:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione 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 Kijiji - Ebay Annunci o altri analoghi – (Immobiliare.it per i beni con valore superiore a 200.000 euro);
- invio di missive contenenti dati di vendita;

- pubblicazione sul quotidiano – edizione di Pistoia-Montecatini Terme o analogo – per i Lotti 1 e 13.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avrà luogo tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore giudiziale 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, 13/10/2023

Il Liquidatore giudiziale

Dott. Marco Vescovi Verdiani

