

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Ufficio Fallimentare**

#### **Avviso di vendita ex art. 107 L.F.**



Il sottoscritto Dott. Luca Diddi (C.F.: DDDLUCU84D11G491E), in qualità di curatore fallimentare nella procedura concorsuale n. **50/2018 R.F.**,



#### **AVVISA**

che il giorno **7 ottobre 2020** alle ore 11.15, presso il proprio studio, sito in Viale G. Amendola n. 41, Montecatini Terme (PT), procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata 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.

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 degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.



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

### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni immobili:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona stadio, Via Pineta Terreno pianeggiante ed incolto, recintato sui lati sud ed ovest, al quale si accede tramite gli altri beni, con il lato sud che attesta su strada privata di altra proprietà che sbocca sulla via Pineta. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 1 di 7096 mq. catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3008, Categoria F1.
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, non recintato, al quale si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui lati nord ed est. In base alle previsioni urbanistiche in parte è edificabile, ed in parte destinato a parcheggi e viabilità pubblici. Il bene è compreso nel lotto 1 di 7096 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 456, Qualità Vigneto, classe 2, superficie 456 mq, reddito dominicale euro 2,68, reddito agrario euro 2,83;
- Bene N° 11 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, non recintato, al quale si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui quattro lati. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 1 di 7096 mq. catastali. Identificato



al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3095, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 217 mq, reddito dominicale euro 1,11, reddito agrario euro 1,12;

• Bene N° 13 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, non recintato, al quale si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui quattro lati. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 1 di 7096 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3097, Qualità Vigneto, classe 2, superficie 353 mq, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,22;

• Bene N° 14 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Pineta. Terreno pianeggiante ed incolto, parzialmente delimitato sui lati nord ed ovest da costruzioni e recinzioni di altra proprietà. Vi si accede direttamente dalla via Pineta ad ovest, sulla quale si attesta per una larghezza di circa 9 mt., e da nord tramite la via Guerrazzi. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato in parte a residenziale, in parte a parcheggi e viabilità pubblici. Il bene è compreso nel lotto 1 di 7096 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3098, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 610 mq, reddito dominicale euro 30,73, reddito agrario euro 31,04;

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

Il Bene N. 1 non risulta regolare per la legge n. 47/1985. I Beni N. 2, 11, 13 e 14 risultano regolari per la legge n. 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da una verifica eseguita presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Monsummano Terme in data 30/8/2018, non sono emerse pratiche edilizie legittimanti la recinzione presente sul bene n. 1. La recinzione potrà essere sanata tramite C.I.L.A. tardiva corrispondendo una sanzione di euro 516,00 oltre ad euro 1000,00 compresa iva, contributi previdenziali, bolli e diritti per pratica edilizia. L'area è ricompresa all'interno del piano operativo di comparto n. 11, presentato dalla debitrice al Comune di Monsummano terme con domanda del 12/10/2007 protocollo 222676 e successivamente integrato in data 23/10/2007 protocollo 23598 ed in data 29/10/2007 protocollo 24035, approvato con delibera Giunta Municipale n. 127 del 23/7/2008. Il detto piano operativo venne convenzionato con atto pubblico Notaio Marco Regni repertorio 203327 del 29/7/2008,

trascritto il 14/8/2008 al n. 2692 di r.p., e successivo atto pubblico a modifica Notaio Marco Regni repertorio 215605 raccolta 48195 del 12/12/2013, trascritto il 16/1/2014 al numero 157 di r.p.. In base alle dette convenzioni si desume che: 1) Il piano prevedeva destinazione residenziale. 2) La superficie analitica di proprietà della debitrice è di mq. 6987,581. 3) Il volume residenziale costruibile di proprietà della debitrice è di 7053,41 mc., parametro applicabile anche oggi insieme agli altri indicati nel piano. 4) La debitrice si impegnava a sua cura e spese a realizzare le opere di urbanizzazione ed a cedere gratuitamente al Comune gli spazi ad uso pubblico. 5) La durata del piano era di 10 anni dalla data di stipula della prima convenzione (29/7/2008) per cui il piano è scaduto il 29/7/2018. Da una ricerca eseguita il 30/8/2018 presso l'archivio pratiche edilizie, è risultato che la debitrice non ha mai ottenuto le necessarie concessioni edilizie per la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione, sia delle abitazioni.

#### **Beni N. 1, 11, 13**

In base al certificato di destinazione urbanistica, i beni ricadono interamente in viabilità esistente di cui all'articolo 120 delle N.T.A. riportato nella perizia in atti.

#### **Beni N. 2, 14**

In base al certificato di destinazione urbanistica, i beni ricadono in parte in viabilità esistente di cui all'articolo 120 delle N.T.A. del regolamento urbanistico; in parte in zona B6 - Tessuti residenziali ordinati da piani attuativi di cui all'articolo 67 delle N.T.A.; in parte in zona F4p - aree per parcheggi pubblici di progetto di cui all'articolo 108 delle N.T.A., riportati nella perizia in atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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:** non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 831.500,00 (ottocentotrentunomilacinquecento/00),

**Offerta minima: € 623.625,00 (seicentoventitremilaseicentoventicinque/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 16.500,00.**

**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 2**

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni immobili:

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Porzione di stradello sterrato. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3019, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 155 mq, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,80;
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Porzione di stradello sterrato. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3017, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 115 mq, reddito dominicale euro 0,59, reddito agrario euro 0,59;
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, via Rosselli. Porzione di stradello in parte inghiaiato ed in parte in terra, non recintato. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3021, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 12 mq, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,06;
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Porzione di stradello in parte inghiaiato ed in parte in terra, non recintato, destinato in base alla tavola grafica 2.3 allegata al Regolamento urbanistico a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3023, Qualità

Seminativo arborato, classe 2, superficie 172 mq, reddito dominicale euro 0,98, reddito agrario euro 0,89;

• Bene N° 7 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, non recintato, al quale si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui quattro lati. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a direzionale e verde pubblico. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 3091, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 2.131 mq, reddito dominicale euro 10,90, reddito agrario euro 11,01;

• Bene N° 8 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, parzialmente recintato sul lato nord, al quale si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui lati est, sud ed ovest. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a direzionale e verde pubblico. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 3092, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 1.735 mq, reddito dominicale euro 8,87, reddito agrario euro 8,96;

• Bene N° 9 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, recintato sul lato nord, al quale si accede tramite gli altri beni o da altro terreno di proprietà Comunale con i quali si confonde sui lati est, sud ed ovest. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a parcheggi e verde pubblici. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 3093, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 217 mq, reddito dominicale euro 1,11, reddito agrario euro 1,12;

• Bene N° 10 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, non recintato, al quale si accede tramite gli altri beni o da altro terreno di proprietà Comunale con i quali si confonde sui quattro lati. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a parcheggi e verde pubblici. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 3094, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 700 mq, reddito dominicale euro 3,58, reddito agrario euro 3,62;

- Bene N° 12 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, recintato sul lato sud, al quale si accede tramite gli altri beni o da terreno di proprietà Comunale con i quali si confonde. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a parcheggi pubblici. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3096, Qualità Vigneto, classe 2, superficie 885 mq, reddito dominicale euro 5,21, reddito agrario euro 5,48;
- Bene N° 15 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi, via Pineta e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, non recintato, al quale si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui quattro lati. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a direzionale e verde pubblico. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3099, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 1.740 mq, reddito dominicale euro 8,90, reddito agrario euro 8,99;
- Bene N° 16 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, delimitato sul lato est da muro in blocchi di calcestruzzo ed in parte a nord da una vecchia rete metallica su pali in cemento. Vi si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui lati sud, ovest e parzialmente a nord. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a direzionale e verde pubblico. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3100, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 2.069 mq, reddito dominicale euro 10,58, reddito agrario euro 10,69;
- Bene N° 17 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Terreno pianeggiante ed incolto, recintato sul lato nord, al quale si accede tramite gli altri beni con i quali si confonde sui lati est, sud ed ovest. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a direzionale e verde pubblico. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3101, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 993 mq, reddito dominicale euro 5,08, reddito agrario euro 5,13;
- Bene N° 18 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Area pianeggiante di forma ad elle, costituita in parte dalla strada asfaltata via Rosselli già ad uso pubblico ed in parte da stradello sterrato che collega la detta via con la via Guerrazzi. L'immobile è delimitato sui lati ovest e parzialmente a sud da muro di recinzione di altra proprietà, mentre i restanti lati si confondono con terreni di altra proprietà, con la via Rosselli e beni di cui al

presente lotto. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 3102, Qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 1.948 mq, reddito dominicale euro 9,96, reddito agrario euro 10,06;

- Bene N° 19 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Porzione di stradello sterrato, di forma rettangolare, parzialmente recintato. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3024, Categoria F1;

- Bene N° 20 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Porzione di stradello sterrato, di forma rettangolare, parzialmente recintato. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinato a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3026, Categoria F1, superficie catastale 60 mq;

- Bene N° 21 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Zona Stadio, compreso fra via Guerrazzi e via Rosselli. Porzione di strada asfaltata. In base alle previsioni urbanistiche dovrà essere destinata a viabilità pubblica. Il bene è compreso nel lotto 2 di 13217 mq. catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3025, Categoria F1, superficie catastale 235 mq.

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area è ricompresa all'interno del piano operativo di comparto n. 12, presentato dalla debitrice al Comune di Monsummano terme con domanda del 12/10/2007 protocollo 222676 e successivamente integrato in data 23/10/2007 protocollo 23598 ed in data 29/10/2007 protocollo 24035, approvato con delibera Giunta Municipale n. 126 del 23/7/2008. Il detto piano operativo venne convenzionato con atto pubblico Notaio Marco Regni repertorio 203328 del 29/7/2008, trascritto il 14/8/2008 al n. 2693 di r.p., e successivo atto pubblico a modifica Notaio Marco Regni repertorio 215605 raccolta 48195 del 12/12/2013, trascritto il 16/1/2014 al numero 158 di r.p.. In base alle dette convenzioni si desume che: 1) Il piano prevedeva destinazione residenziale e commerciale. 2) La superficie analitica di proprietà della debitrice è di mq. 12063,94. 3) Il volume



massimo costruibile di proprietà della debitrice è di 8620.40 mc., parametro applicabile anche oggi insieme agli altri indicati nel piano. 4) La debitrice si impegnava a sua cura e spese a realizzare le opere di urbanizzazione ed a cedere gratuitamente al Comune gli spazi ad uso pubblico. 6) La durata del piano era di 10 anni dalla data di stipula della prima convenzione (29/7/2008), per cui il piano è scaduto il 29/7/2018. Da una ricerca eseguita il 30/8/2018 presso l'archivio pratiche edilizie, è risultato che la debitrice ha ottenuto i permessi a costruire n. 24 del 20/3/2009 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e n. 28 del 2/4/2009 per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale, entrambi decaduti per mancato inizio dei lavori entro i termini previsti. Con delibera della Giunta Comunale n. 102 del 11/7/2013, allegata alla seconda convenzione, si accordava il cambio di destinazione per l'intero comparto a direzionale, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

#### **BENI N. 3, 4, 5, 6, 19, 20, 21**

In base al certificato di destinazione urbanistica, i beni ricadono interamente in viabilità esistente di cui all'articolo 120 delle N.T.A.

#### **BENI N. 7, 8, 15, 16**

In base al certificato di destinazione urbanistica, i beni ricadono in parte in Tessuti terziari ordinati da piani attuativi D3.2 di cui all'articolo 69 delle N.T.A del regolamento urbanistico; parzialmente in aree a verde pubblico di progetto F3p di cui all'articolo 107 delle N.T.A, in perizia riportati.

#### **BENI N. 9, 10**

In base al certificato di destinazione urbanistica, i beni ricadono in parte in Aree per parcheggi pubblici di progetto F4p di cui all'articolo 108 delle N.T.A del regolamento urbanistico; parzialmente in aree a verde pubblico di progetto F3p di cui all'articolo 107 delle N.T.A, in perizia riportati.

#### **BENE N. 12**

In base al certificato di destinazione urbanistica, il bene ricade in Aree per parcheggi pubblici di progetto F4p di cui all'articolo 108 delle N.T.A del regolamento urbanistico.

#### **BENE N. 17**

In base al certificato di destinazione urbanistica, il bene ricade totalmente in Tessuti terziari ordinati da piani attuativi D3.2 di cui all'articolo 69 delle N.T.A del regolamento urbanistico.

## **BENE N. 18**

In base al certificato di destinazione urbanistica, il bene ricade in parte in Tessuti terziari ordinati da piani attuativi D3.2 di cui all'articolo 69 delle N.T.A del regolamento urbanistico; in parte in viabilità di progetto ed in parte in viabilità esistente articolo 120.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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:** non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 988.000,00 (novecentoottantottomila/00),

**Offerta minima:** € 741.000,00 (settecentoquarantunomila/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 19.500,00.

**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 06/10/2020, 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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

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).

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 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 minorenni, 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 e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 Tribunale di Pistoia Fallimento n. 50/2018 R.F. al seguente IBAN **IT17E010307046000002581570** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Fallimentare n. 50-2018 R.F., 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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore 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 07/10/2020 al 12/10/2020, 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, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**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) 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, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (come indicatagli dallo stesso curatore).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore 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, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 "Tribunale di Pistoia Fallimento n. 50/2018 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 Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o contattando il curatore Dott. Luca Diddi con studio in Montecatini Terme (PT), Viale G. Amendola n. 41 (Tel.: 0572 030463; Email: info@studiodiddi.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14, è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispense degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma 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);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia – Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Montecatini Terme, 20/05/2020

Il curatore

Dott. Luca Diddi

