

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

La Dott.ssa Mariani Federica curatore della liquidazione giudiziale RG 56/25

AVVISA CHE

a cura dell'ISVEG Istituto Vendite Giudiziarie SRL, con sede in Firenze Borgo Albizi 26 avrà luogo, lo svolgimento dell'asta telematica nella modalità **"Asincrona Telematica"**.

La vendita avrà la durata di **sei giorni**, si aprirà il giorno è **22/01/2027** e **terminerà il 28/01/2027** **secondo il calendario inserito in avviso** e avrà ad oggetto le seguenti unità immobiliare

LOTTO 1

RG 56/25 LOTTO 1

Bene 1: Fabbricato artigianale ubicato in Pescia (PT) fraz. Castellare, loc. Alberghi Via Prepassa 38, (PT-1)

Trattasi di un vecchio complesso artigianale per la realizzazione di serre agricole in strutture metalliche, da anni in disuso, costituito da un ampio edificio formato da più capannoni realizzati in tempi diversi, affiancati, comunicanti tra loro e formanti un unico corpo di fabbrica elevato in massima parte di un solo piano fuori terra ed in parte disposto su due piani, corredato da porzione di altro edificio di vestusta costruzione già adibita a uffici, nonché da circostante area pertinenziale in parte scoperta ed in parte coperta da ampie tettoie.

Il corpo di fabbrica principale è composto, al pianterreno da tre grandi locali già adibiti a laboratorio con altezze utili da ml.5.00 ca. (in gronda) a ml.6.00 circa (in colmo), da altro locale (stretto e lungo) sempre ad uso lavorazione, da vano utensileria, dal corpo servizi, con spogliatoi e servizi igienici, nonché dai seguenti locali tutti accessibili dall'esterno: locale già adibito a mensa, due centrali termiche ed un locale compressori, vari locali ad uso magazzino posti nella parte est dell'edificio; alcune zone dell'edificio sono interessate da solai che suddividono la volumetria dell'edificio in due piani; tali strutture sono in parte regolarmente autorizzate, in parte realizzate abusivamente. Queste ultime, non potendo essere sanate, sono soggette a demolizione e le loro superfici non verranno pertanto computate ai fini estimativi.

I solai regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio sono quelli sovrastanti il locale compressori ed i due magazzini con accesso dall'esterno situati nell'angolo nord-est dell'edificio; questi ultimi sono tra loro collegati tramite pensilina-ballatoio esterno.

Da segnalare inoltre la presenza, sulla porzione sud della corte pertinenziale, di due serre con strutture portanti in acciaio e coperture/tamponature in teli di nylon. Anche tali strutture sono abusive e dovranno essere smantellate. Le stesse non saranno pertanto valorizzate ai fini estimativi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Romoli Riccardo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia il bene, è così individuato:

Foglio 96 particella 173, subalterno 1, categoria D1, rendita catastale € 5.632,07 Piano (T-1)

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale attualmente in atti, allegata alla presente, non risponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- non è rappresentata l'ampia tettoia ubicata sul fronte sud dell'edificio;
- sono graficamente rappresentati dei divisori interni tra locali lavorazione in realtà non presenti;
- sono state rilevate differenti aperture interne di comunicazione tra locali;

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

- alcune diverse altezze indicate rispetto a quelle rilevate.

E' inoltre da segnalare la mancata rappresentazione grafica sulla mappa catastale del fabbricato ubicato a nord dell'edificio artigianale, al cui pianterreno sono ubicati gli uffici. Tale discordanza è da imputare ad un errata rappresentazione grafica nel passaggio da cartaceo a digitale delle mappe catastali, in quanto sulla mappa cartacea pre-wegis il fabbricato era correttamente rappresentato.

Per la regolarizzazione di quanto sopra segnalato, sarà necessario depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra competenze, imposte di legge e diritti catastali, pari ad € 2.500,00.-.

PATTI

Per il rilascio del titolo edilizio ottenuto per la realizzazione della tettoia ubicata in aderenza al fronte nord dell'edificio e di collegamento con il fabbricato staccato al cui pianterreno sono ubicati gli uffici, fu stipulata idonea convenzione con il Comune di Pescia con cui il debitore si impegnavo, per se e suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso artigianale della citata tettoia. Il suddetto vincolo, nascente da atto Not.Ciro Lenzi del 17.07.1987, rep.26702, è stato trascritto a Pescia il 04.08.1987 al n°1876 reg.part..

Per il rilascio del titolo edilizio ottenuto per la realizzazione dell'ampia tettoia ubicata in aderenza al fronte sud dell'edificio, fu sottoscritto dal debitore idoneo atto d'obbligo edilizio con cui lo stesso si impegnavo, per se e suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso artigianale della citata tettoia. Il suddetto atto è stato registrato a Pescia il 26.09.1991 al n°1916 serie III, NON trascritto presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Sempre in occasione del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione della tettoia sud, fu sottoscritta dai confinanti ad ovest, una scrittura privata di autorizzazione in data 23.01.1991, registrata a Pescia il 27.09.1991 al n°1927 serie III, anch'essa NON trascritta.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Gli edifici che compongono il bene in esame, risultano in parte edificati ante 1° settembre 1967 (per il fabbricato comprendente gli uffici), ed in parte successivamente a tale data (per l'intero edificio artigianale).

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi e quanto rilevato in loco, sono emerse le seguenti difformità realizzate nell'arco temporale 1980-1990, senza idoneo titolo:

1. nell'estrema porzione est dell'edificio, in corrispondenza dei vani magazzino accessibili dall'esterno, sono stati realizzati solai in latero c.a. e acciaio per la formazione di altrettanti sovrastanti locali sottotetto, raggiungibili attraverso scala e successivo soppalco in acciaio e legno ubicati nell'angolo sud-est, con parziale demolizione della tamponatura esterna fronte est;
2. sopra il corpo servizi, sopra il locale utensileria e sopra le due centrali termiche, sono stati realizzati solai praticabili non autorizzati, impiegati come ripostigli/magazzini;
3. sono state apportate modifiche interne all'edificio, quali demolizione di tamponature divisorie, apertura/chiusura di porte, diverse dimensioni dei locali interni adibiti a centrali termiche, vano compressori, vano utensilerie; corpo servizi;
4. nella porzione sud della corte pertinenziale, sono state realizzate due serre con struttura in acciaio e tamponature/coperture in teli di nylon, ed un piccolo tunnel sempre con struttura in acciaio.

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Le difformità descritte ai punti 1. e 2., costituendo aumento di superficie edificata, non sono regolarizzabili; i locali sottotetto dovranno essere resi inaccessibili, mediante smontaggio delle scale ed il soppalco in ferro e legno per l'accesso agli stessi allestiti nell'angolo sud-est, nonché nella tamponatura delle porte di accesso e di comunicazione con i locali regolarmente autorizzati.

Anche la difformità descritta al punto 4. non può essere oggetto di sanatoria, in quanto non regolarizzabile. Le due serre dovranno pertanto essere smontate, smaltite per la parte in nylon e fatte ritirare da ditte specializzate nel recupero del ferro per la struttura in acciaio. Per tali incombenzi è plausibile ipotizzare un costo indicativo e presuntivo pari a circa € 10.500,00.-, comprensivo d'i.v.a..

Le irregolarità di cui al punto 3. potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria edilizia da depositare presso il Comune di Pescia, con un costo indicativo e presuntivo, comprensivo di spese tecniche, imposte di legge e sanzioni, pari a circa € 5.500,00.-.

Bene 2: Appartamento ubicato in Pescia (PT) fraz. Castellare, loc. Alberghi Via Prepassa 40, (PT-1)

Residua porzione del fabbricato posto a nord dell'edificio artigianale di cui al Bene 1, in parte elevato su due piani ed in parte di un solo piano fuori terra, al cui pianterreno sono ubicati gli uffici a servizio del predetto edificio artigianale.

La porzione in esame è costituita da un piccolo appartamento di civile abitazione, indicato in passato come alloggio del custode a servizio del complesso artigianale di cui al Bene 1. Per tale motivo, nonché per il contesto in cui è inserito, con comunione di strutture ed impianti con il predetto complesso artigianale, si ritiene opportuno formare un unico lotto con il Bene 1.

L'abitazione, dotata di accesso autonomo segnato dal n°c°40 della via Prepassa ed ubicato sul fronte nord del fabbricato, risulta così composta: da piccolo ingresso, ripostiglio e vano scale al pianterreno, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, camera e bagno al primo piano.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Romoli Riccardo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia il bene, è così individuato:

Foglio 96 particella 173, subalterno 2, categoria A/3, classe 1[^], consistenza 3,5, rendita catastale € 131,95 Piano (T-1)

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Da segnalare la mancata rappresentazione grafica sulla mappa catastale del fabbricato di cui fa parte l'abitazione in esame. Tale discordanza è da imputare ad un'errata rappresentazione grafica nel passaggio da cartaceo a digitale delle mappe catastali, in quanto sulla mappa cartacea pre-digitalizzazione il fabbricato era correttamente rappresentato.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento qui descritto, risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Prezzo base d'asta € 209.000,00 (euroduecentonovemila/00)

Offerta minima: € 156.750,00 (eurocentocinquantaseimilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo € 4.000,00

DEPOSITO CAUZIONALE 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

STATO DI OCCUPAZIONE:

Bene 1: L'immobile risulta libero da vincoli locativi, con la sola eccezione dell'ex locale mensa accessibile dal fronte ovest dell'edificio, che al momento del sopralluogo è risultato essere in uso a terzi senza titolo registrato.

Bene 2: L'immobile risulta occupato dal debitore.

Si precisa che per il compendio immobiliare identificato come Bene 1 è già stato emesso l'ordine di liberazione da parte del GE intimando la parte occupante di provvedere a lasciare il compendio immobiliare entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

LOTTO 2

RG 56/25 LOTTO 2

Bene 3: Fabbricato rurale ubicato in Pescia (PT) fraz. Castellare, loc. Alberghi Via Prepassa 36, (PT-1)

Trattasi di un fabbricato di abitazione rurale di vecchia costruzione, ubicato nei pressi dei beni 1 e 2 in precedenza descritti, accessibile dalla pubblica viabilità (via Prepassa) esclusivamente attraverso la corte pertinenziale del contiguo complesso artigianale di cui al Bene 1, e precisamente tramite l'ampio cancello carrabile posto in corrispondenza dell'accesso al complesso dalla citata via.

Il fabbricato in esame è elevato di due piani fuori terra (T/1°) ed è corredato da piccola corte pertinenziale esclusiva, contigua e senza soluzione di continuità con quella a corredo del complesso artigianale di cui al Bene 1.

Sulla citata corte insistono alcuni manufatti accessori disposti lungo il confine ovest adibiti a ripostiglio ed altro corpo di fabbrica utilizzabile come rimessa.

L'unità abitativa, da tempo utilizzata come deposito-magazzino, risulta così composta: al pianterreno da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno e sottoscala, al primo piano da due disimpegni e tre camere sottotetto. I due livelli sono tra loro internamente collegati attraverso vano scale nella parte est e scala a chiocciola situata nell'angolo nord-ovest.

Gli accessori esterni sono costituiti da cinque piccoli ripostigli e dalla citata rimessa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Romoli Riccardo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia il bene, è così individuato:

Foglio 96 particella 172, categoria A3, classe 4, consistenza 10,5, rendita catastale € 650,74 Piano (T-1)

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente in atti non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi. In sede di

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e ingresso-disimpegno;
- errata indicazione di alcune altezze interne.

Per la regolarizzazione delle citate difformità, sarà necessario depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra competenze, imposte di legge e diritti catastali, pari ad € 900,00.-.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti, per l'edificio principale non sono emerse pratiche edilizie.

Lo stato legittimo dello stesso è quindi quello risultante dalle mappe d'impianto del Catasto Terreni e della prima planimetria catastale allegata al primo accampionamento.

Per quanto riguarda i locali accessori, gli stessi sono stati realizzati abusivamente nel 1964. Per la loro regolarizzazione è stata depositata presso il Comune di Pescia istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47 in data 30.09.1986 protoc.15152 (pratica di condono n°1670-1). Dall'analisi della citata pratica è emerso che la stessa risulta carente di tutta la documentazione (relazione tecnica, documentazione fotografica, elaborati grafici, dichiarazione sostitutiva epoca abusi, idoneità statica, ecc.), in quanto è presente la sola modulistica del condono oltre alla ricevuta di pagamento della relativa oblazione.

Prezzo base d'asta €30.000,00 (euro trentamila/00)

Offerta minima: € 22.500,00 (ventidue milacinquecento/00)

Rilancio minimo € 500,00

DEPOSITO CAUZIONALE 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

STATO DI OCCUPAZIONE:

Bene 3: L'immobile risulta occupato con locazione opponibile della durata di anni 6+6 (sei+sei) con decorrenza dal 25/05/2024.

LOTTO 3

RG 56/25 LOTTO 3

Bene 4: Terreno ubicato in Pescia (PT) fraz. San Quirico, Via Val di Torbola

Piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq.64, dalla forma triangolare e con giacitura leggermente declive, prospiciente la strada comunale (via Val di Torbola) dalla quale è direttamente accessibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Romoli Riccardo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Pescia il bene, è così individuato:

Foglio 27 particella 461, seminativo arborato di classe 5[^], reddito dominicale € 0,08

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Prezzo base d'asta € 200,00 (euroduecento/00)

Offerta minima: € 150,00 (eurocentocinquanta/00)

Rilancio minimo € 500,00

DEPOSITO CAUZIONALE 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

STATO DI OCCUPAZIONE:

Bene 4: il terreno risulta libero

LOTTO 4

RG 56/25 LOTTO 4

Bene 5: Terreno ubicato in Pescia (PT) fraz. San Quirico, loc. Carpineti, Via Val di Torbola

Vari appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, per lo più uniti tra loro in un unico corpo ed in minima parte separati dalla citata strada comunale, della superficie catastale di mq.5.270. Gli stessi sono in parte accessibili dalla via Val di Torbola ed in parte dallo stradello interpodereale che corre lungo il confine nord.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Romoli Riccardo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Pescia il bene, è così individuato:

Foglio 36 particella 118, seminativo di classe 5[^], reddito dominicale € 0,52
Foglio 36 particella 146, bosco ceduo di classe 2[^], reddito dominicale € 0,17
Foglio 36 particella 568, seminativo arborato di classe 6[^], reddito dominicale € 0,71
Foglio 36 particella 144, bosco ceduo di classe 3[^], reddito dominicale € 0,07
Foglio 36 particella 145, bosco ceduo di classe 3[^], reddito dominicale € 0,01
Foglio 36 particella 117, orto irriguo di classe 3[^], reddito dominicale € 106,40
Foglio 36 particella 142, bosco ceduo di classe 4[^], reddito dominicale € 0,04
Foglio 36 particella 143, bosco ceduo di classe 3[^], reddito dominicale € 0,02

Prezzo base d'asta € 7.000,00 (eurosettemila/00)

Offerta minima: € 5250,00 (eurocinquemiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo € 500,00

DEPOSITO CAUZIONALE 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

STATO DI OCCUPAZIONE:

Bene 5: il terreno risulta libero

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

LOTTO 5

RG 56/25 LOTTO 5

Bene 6: Terreno ubicato in Pescia (PT) fraz. San Quirico, loc. Uso di Sopra

Appezamento di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, della superficie catastale di mq.1.630, raggiungibile dalla viabilità comunale attraverso strade vicinali e successivi stradelli interpoderali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Romoli Riccardo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Pescia il bene, è così individuato:

Foglio 18 particella 75, bosco ceduo di classe 2[^], reddito dominicale € 0,51

Prezzo base d'asta € 1500,00 (euromillecinquecento/00)

Offerta minima: € 1125,00 (euromillecentoventicinque/00)

Rilancio minimo € 500,00

DEPOSITO CAUZIONALE 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

STATO DI OCCUPAZIONE:

Bene 6: il terreno risulta libero

LOTTO 6

RG 56/25 LOTTO 6

Bene 7: Terreno ubicato in Pescia (PT) fraz. San Quirico, loc. Pineta e Scasso del Principe, Strada Vicinale del Tamburino

Quattro appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, staccati tra loro, della superficie catastale complessiva di mq.12.890, raggiungibili attraverso la strada vicinale del Tamburino e da successivi stradelli interpoderali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Come descritto e riportato nella perizia del Geom. Romoli Riccardo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Pescia il bene, è così individuato:

Foglio 26 particella 173, castagneto da frutto di classe 4[^], reddito dominicale € 0,44

Foglio 26 particella 184, castagneto da frutto di classe 4[^], reddito dominicale € 1,86

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Foglio 26 particella 235, bosco ceduo di classe 3[^], reddito dominicale € 0,06
Foglio 26 particella 356, castagneto da frutto di classe 4[^], reddito dominicale € 0,93

Prezzo base d'asta € 13000,00 (euro tredicimila/00)

Offerta minima: € 9750,00 (euro novemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo € 500,00

DEPOSITO CAUZIONALE 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

STATO DI OCCUPAZIONE:

Bene 7 : il terreno risulta libero

Riferimenti: ISVEG SRL
Tel: 0574/24123 (int. 1)
e-mail: prenota.po@isveg.it

DISCIPLINARE PER LA VENDITA COMPETITIVA EX ART. 216 COMMA 2 CCII
CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Modalità di svolgimento della procedura di vendita.

La procedura competitiva si svolge secondo la **modalità telematica "asincrona"** di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) , 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica *ex art. 2, co. 1°, lett. b)*, D.M. 32/2015 sul portale <https://isveg.fallcoaste.it>

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche dovranno essere depositate **telematicamente**:

- **ENTRO LE ORE 10.00 DEL GIORNO 21/01/2027 - (giorno precedente a quello fissato per il loro esame, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 "Offerte telematiche") per il LOTTO N.1**
- **ENTRO LE ORE 10.30 DEL GIORNO 21/01/2027 - (giorno precedente a quello fissato per il loro esame, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 "Offerte telematiche") per il LOTTO N.2**
- **ENTRO LE ORE 11.00 DEL GIORNO 21/01/2027 - (giorno precedente a quello fissato per il loro esame, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 "Offerte telematiche") per il LOTTO N.3**
- **ENTRO LE ORE 11.30 DEL GIORNO 21/01/2027 - (giorno precedente a quello fissato per il loro esame, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 "Offerte telematiche") per il LOTTO N.4**
- **ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 21/01/2027 - (giorno precedente a quello fissato per il loro esame, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 "Offerte telematiche") per il LOTTO N.5**
- **ENTRO LE ORE 12.30 DEL GIORNO 21/01/2027 - (giorno precedente a quello fissato per il loro esame, secondo quanto disposto dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 "Offerte telematiche") per il LOTTO N.6**

Gli offerenti dovranno registrarsi previo accesso al sito www.isveg.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica”, indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://isveg.fallcoaste.it/>

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell’offerta.

L’offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

2. CONTENUTO DELL’OFFERTA

2.1 CONTENUTO DELL’OFFERTA

Le Offerte per le vendite telematiche devono rispondere ai requisiti previsti dagli art. 12 e ss. del D.M. 32/2015, pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- quando l’offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L’offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, “Liquidazione Giudiziale RG 90/25 Tribunale di Firenze”;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l’importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell’attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all’art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi anche i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- 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);
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

2.2 MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Oltre la registrazione al portale, la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e provvedere a trasmettere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo Bonifico bancario sul conto corrente, intestato alla procedura, alle coordinate IBAN: **IT91S0835870380000000781748** specificando nella causale "Cauzione Sig. (nome e cognome), Liquidazione giudiziale RG 56/25 LOTTO N.....

Il bonifico 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 telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

3 IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi il giorno fissato per la vendita.

4 SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
- l'I.V.G. delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;
- gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, <https://isveg.fallcoaste.it> al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS;
- le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara;

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi analiticamente indicati nell'Avviso.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 22/01/2027 al 28/01/2027 , e terminerà alle ore 12:30.

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 offerente migliorativo, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta

Le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese, eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Una volta effettuata l'aggiudicazione telematica verrà redatto dall'IVG delegato un apposito verbale, ed il bene sarà trasferito con atto notarile da effettuarsi presso la Il **Notaio Federico Venturini del distretto riunito di Firenze, Pistoia e Prato** entro 120 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, salvo cause di forza maggiore.

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

5 PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo del prezzo in unica soluzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine massimo ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta) dovrà essere versato in un'unica soluzione, mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, alle coordinate IBAN: **IT91S0835870380000000781748**, specificando nella causale "saldo Sig. (nome e cognome) Liquidazione Giudiziale RG 56/25" entro 5 giorni prima della data della stipula, in alternativa tramite assegno circolare intestato alla procedura da consegnare il giorno della stipula

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, il curatore testamentario incamererà a titolo definitivo la cauzione e avrà facoltà di aggiudicare il bene al penultimo offerente se ancora disponibile. Diversamente il bene verrà riproposto mediante nuova asta telematica.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio Federico Venturini, studio in Pistoia Ripa Castel Traetti 1, email studio@notaiofedericoventurini.it, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere entro e non oltre la stipula del contratto di compravendita i compensi IVG, mediante bonifico o assegno circolare intestato a Isveg Istituto Vendite Giudiziarie SRL, pari al 2% +iva sul prezzo di aggiudicazione.

6 PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno **90-giorni prima** di quello fissato per la vendita:

- sul portale PVP (portale delle vendite pubbliche), www.astagiudiziaria.com , www.ivgpistoia.it
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

7 VISIONE DEI BENI E DOCUMENTI

Il compendio immobiliare sarà visionabile, previa richiesta tramite il canale ufficiale del PVP; l'IVG di Pistoia provvederà a comunicare il giorno e l'orario dell'appuntamento tramite email all'indirizzo fornito dal richiedente in fase di richiesta prenotazione visita. I documenti saranno consultabili sul portale: PVP (portale delle vendite pubbliche), www.astagiudiziaria.com , www.ivgpistoiaze.it

RENDE NOTO

a) che i beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. 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.

b) che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura;

c) che nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. e art.1490 c.c. e ss. conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta;

d) L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o 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.

e) è onere dell'aggiudicatario produrre l'attestato di prestazione energetica;

f) che il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. lgs. 30.06.2003 n.196 e successive modifiche e del Regolamento UE 679/2016, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati saranno gli organi della procedura;

g) che grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).

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

i) 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 dall'atto notarile di trasferimento

j) Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino all'atto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione dell'atto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 56/25
GIUDICE DELEGATO DOTT. GAROFALO SERGIO
CURATRICE DOTT.SSA MARIANI FEDERICA
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA
MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.