**TRIBUNALE DI PISTOIA**

**Ufficio Fallimentare**

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

Il sottoscritto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, curatore del Fallimento “…………..n\_\_\_\_\_\_R.F.”

**AVVISA**

che il giorno **\_\_\_\_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** presso il proprio studio *(in alternativa inserire il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_), Piazza/Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, 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 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.

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

**LOTTO \_\_\_\_**

Diritti di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ su \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ categoria *(indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* posto al piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – interno \_\_\_\_\_\_\_\_\_ di un fabbricato condominiale ubicato in *(indicare provincia, comune, indirizzo, cap)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, oltreché su \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, metri quadri \_\_\_\_\_\_\_\_\_n° vani \_\_\_\_\_.

*Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni.*

Il compendio oggetto della vendita risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – Catasto dei Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

* Sezione \_\_\_\_\_\_\_\_foglio \_\_, particella \_\_, sub. \_\_, zona censuaria \_\_ categoria \_\_\_, classe \_\_, consistenza \_\_ vani, rendita €. \_\_\_\_\_;

*oppure inserire gli eventuali dati della denuncia*

*Tipo denuncia \_\_\_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_\_, anno \_\_\_\_\_\_\_\_\_, data denuncia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**Situazione urbanistica e catastale:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.*

*Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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**: *(indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Oneri condominiali:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Prezzo base: € \_\_\_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),**

**Offerta minima: € \_\_\_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: € \_\_\_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**), pari al 10% del prezzo offerto**.**

**Rilancio minimo di gara: € \_\_\_\_\_\_,00**

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

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Gli interessati all’acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L’offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l’apposita funzione d’iscrizione alla gara.

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno………...(antecedente a quello della udienza di vendita )**

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere**:

* il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); 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, caricandola sul portale; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta 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 e di bollo;
* la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
* il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
* l’indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l’eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
* l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
* l’esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.**

**All’offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti sul sito** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, in fase di iscrizione alla gara**:

* 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 e della marca da bollo, 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 depositarla successivamente dell’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 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 e bollo, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all’importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Fallimentare n. \_\_\_ R.F. \_\_\_\_\_ al seguente IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico,** con causale “Fallimento n.\_\_\_\_\_\_\_R.F., lotto n.\_\_\_\_\_\_\_, versamento cauzione e bollo”, **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.**

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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.

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); si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal \_\_ / \_\_ / \_\_\_ al \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

**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 (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato 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 c.p.c.

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 “Procedura Fallimentare n. \_\_ R.F.”; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Dott. Raffaele D’Amora del 06 Ottobre 2016, emesso con l’adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l’emissione del decreto di trasferimento dell’immobile a favore dell’aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Gli interessati all’acquisto possono visionare il compendio posto in vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

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;
* *inserire eventualmente (opzionale, in base alla tipologia dell’immobile), i giornali specializzati quali “panorama casa”, “ville e casali”, ovvero i quotidiani, a tiratura nazionale o locale;*

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, \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Curatore