

**AVV. FRANCESCA FERI**  
Via Curtatone e Montanara,63  
**51100 PISTOIA**  
Tel. Fax 0573 33904  
c.f. FREFNC64B60G713T  
avvfrancescaferi@cnfpec.it

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Francesca Feri, cod. fisc. FRE FNC 64B60 G713T, professionista delegato alla vendita in data 6-11/12/2024 dal Sig. G.E. del Tribunale di Pistoia ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nel giudizio esecutivo R.G.E. n. 108/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

### **AVVISA**

che il giorno **10 aprile 2025**, alle ore 9,00 e segg., nel locale posto presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, piano terra, adibito alle udienze di vendita telematica, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), in n. 10 lotti (Lotti da 10 a 17, Lotto 19 e Lotto 20), di cui il 16 e 17 accorpati, 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. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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)) e 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 esser revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 ne sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, purch  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 trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore e i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione, con le sue pertinenze, fino al decreto di trasferimento.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chieder  al G.E. l'emissione dell'ordinanza di liberazione al momento del deposito della bozza di decreto di trasferimento (salvo che l'aggiudicatario non esoneri espressamente la procedura dalla liberazione); il custode giudiziario proceder , quindi, alla liberazione, nel rispetto delle modalit  attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Ove, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari, in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario chieder  la liberazione entro il termine di deposito del saldo prezzo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

§ § § §

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, RICOMPRESI IN N. 10 LOTTI (Lotti 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 accorpatis, 19, 20), E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.**

### **LOTTO 10** (*Lotto 10 Bene N  10 in perizia*)

Appartamento ubicato nel Comune di Marliana (PT) – loc. Giampierone di Montagnana, Via Fagno n. 438.

Diritti di piena propriet  per l'intero su porzione di fabbricato condominiale costituita da appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unit  abitativa   composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio; vi si accede tramite il resede esclusivo sul fronte, con portico, ed   corredata dal giardino esclusivo sul retro e dal vano rimessa posto in altro manufatto adiacente al fabbricato. All'immobile si accede dalla pubblica via tramite corte comune.

La consistenza in vendita sar  trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servit  attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre

di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato condominiale e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Marliana:**

- in **foglio 34, particella 937 sub. 2**, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 88 mq., totale escluse aree scoperte 76 mq., r.c. € 340,86, quanto all'appartamento;

- in **foglio 34, particella 937 sub. 8**, cat. C/6, classe 6, consistenza 22 mq., sup. cat. 25 mq., r.c. € 63,63, quanto alla rimessa.

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali risultano tali da denuncia di costituzione del 26 settembre 2007 prot. n. PT0097633. Con la precisazione che il relativo Ente Urbano, censito come mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione: - del terreno precedentemente censito come mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 in C.T.; - del terreno censito sin dall'impianto meccanografico come mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 in C.T.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Gli immobili risultano regolari per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sono di costruzione non antecedente al 1° settembre 1967. L'intero edificio di cui il lotto fa parte è stato costruito in seguito a concessione edilizia n. 13 del 7 giugno 2005, con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29 dicembre 2005 e n. 18 del 3 dicembre 2007. Risulta presentata l'attestazione di abitabilità in data 23 gennaio 2008.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato risulta agibile. E' dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, mentre non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Parti comuni.** Catastalmente risultano parti comuni il piazzale e il marciapiede sul fronte strada, censiti nel mappale 937 sub. 1 (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni del mappale 937).

**Disponibilità del bene.** Il lotto è condotto in locazione con contratto, opponibile alla procedura e all'aggiudicatario, con scadenza 14 febbraio 2027.

**Oneri condominiali.** Nulla risulta.

**Prezzo base Lotto 10: € 88.000,00 (ottantottomila/00).**

**Offerta minima: € 66.000,00 (sessantaseimila/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/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 11** (*Lotto 11 Bene N° 11 in perizia*)

Appartamento ubicato nel Comune di Marliana (PT) – loc. Giampierone di Montagnana, Via Fagno n. 436,

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato condominiale costituita da appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio; vi si accede tramite il resede esclusivo sul fronte, con portico, ed è corredata dal giardino esclusivo sul retro e dal vano rimessa posto in altro manufatto adiacente al fabbricato. All'immobile si accede dalla pubblica via tramite corte comune.

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato condominiale e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Marliana:**

- in **foglio 34, particella 937 sub. 3**, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 87 mq., totale escluse aree scoperte 76 mq., r.c. € 340,86, quanto all'appartamento;
- in **foglio 34, particella 937 sub. 7**, cat. C/6, classe 6, consistenza 24 mq., sup. cat. 28 mq., r.c. € 69,41, quanto alla rimessa.

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali risultano tali da denuncia di costituzione del 26 settembre 2007 prot. n. PT0097633. Con la precisazione che il relativo Ente Urbano, censito come mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione: - del terreno precedentemente censito come mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 in C.T.; - del terreno censito sin dall'impianto meccanografico come mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 in C.T.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Gli immobili risultano regolari per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sono di costruzione non antecedente al 1° settembre 1967. L'intero edificio di cui il lotto fa parte è stato costruito in seguito a concessione edilizia n. 13 del 7 giugno 2005, con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29 dicembre 2005 e n. 18 del 3 dicembre 2007. Risulta presentata l'attestazione di abitabilità in data 23 gennaio 2008.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato risulta agibile. E' dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, mentre non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Parti comuni.** Catastralmente risultano parti comuni il piazzale e il marciapiede sul fronte strada, censiti nel mappale 937 sub. 1 (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni del mappale 937).

**Disponibilità del bene.** Il lotto è occupato in forza di contratto di locazione scaduto il 14 settembre 2024. V'è ordinanza di liberazione emessa dal G.E. il 6 dicembre 2024, in corso di esecuzione.

**Oneri condominiali.** Nulla risulta.

**Prezzo base Lotto 11: € 84.000,00 (ottantaquattromila/00).**

**Offerta minima: € 63.000,00 (sessantatremila/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/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 12** (*Lotto 12 Bene N° 12 in perizia*)

Appartamento ubicato nel Comune di Marliana (PT) – loc. Giampierone di Montagnana, Via Fagno n. 440.

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato condominiale costituita da appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno; vi si accede tramite il resede esclusivo al piano terra e scala esterna, ed è corredata da vano rimessa posto in altro manufatto adiacente al fabbricato. All'immobile si accede dalla pubblica via tramite corte comune.

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato condominiale e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Marliana:**

- in **foglio 34, particella 937 sub. 4**, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 94 mq., totale escluse aree scoperte 82 mq., r.c. € 340,86, quanto all'appartamento;

- in **foglio 34, particella 937 sub. 9**, cat. C/6, classe 6, consistenza 24 mq., sup. cat. 29 mq., r.c. € 69,41, quanto alla rimessa.

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali risultano tali da denuncia di costituzione del 26 settembre 2007 prot. n. PT0097633. Con la precisazione che il relativo Ente Urbano, censito come mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione: - del terreno precedentemente censito come mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 in C.T.; - del terreno censito sin dall'impianto meccanografico come mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 in C.T.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Gli immobili risultano regolari per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sono di costruzione non antecedente al 1° settembre 1967. L'intero edificio di cui il lotto fa parte è stato costruito in seguito a concessione edilizia n. 13 del 7 giugno 2005, con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29 dicembre 2005 e n. 18 del 3 dicembre 2007. Risulta presentata l'attestazione di abitabilità in data 23 gennaio 2008.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; da rilevare soltanto la mancanza della parete divisoria nel vano soffitta, agevolmente ripristinabile.

Sotto il profilo catastale il perito ha rilevato che nella planimetria dell'appartamento il vano lavanderia al piano soffitta è rappresentato fino all'altezza di ml. 1,60, e non è inoltre indicato il lucernario, ritenendo peraltro che le suddette modifiche non incidano sulla consistenza e classificazione dell'unità immobiliare.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato risulta agibile. E' dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, mentre non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Parti comuni.** Catastalmente risultano parti comuni il piazzale e il marciapiede sul fronte strada, censiti nel mappale 937 sub. 1 (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni del mappale 937).

**Disponibilità del bene.** Il lotto è condotto in locazione con contratto, opponibile alla procedura e all'aggiudicatario, con scadenza 31 ottobre 2025.

**Oneri condominiali.** Nulla risulta.

**Prezzo base Lotto 12: € 89.000,00 (ottantanovemila/00).**

**Offerta minima: € 66.750,00 (sessantaseimilasettecentocinquanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/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 13** (*Lotto 13 Bene N° 13 in perizia*)

Appartamento ubicato nel Comune di Marliana (PT) – loc. Giampierone di Montagnana, Via Fagno n. 434,

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato condominiale costituita da appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno; vi si accede tramite il resede esclusivo al piano terra e scala esterna, ed è corredata da vano rimessa posto in altro manufatto adiacente al fabbricato. All'immobile si accede dalla pubblica via tramite corte comune.

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque



costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato condominiale e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Marliana:**

- in **foglio 34, particella 937 sub. 5**, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 89 mq., totale escluse aree scoperte 81 mq., r.c. € 340,86, quanto all'appartamento;

- in **foglio 34, particella 937 sub. 6**, cat. C/6, classe 6, consistenza 28 mq., sup. cat. 33 mq., r.c. € 80,98, quanto alla rimessa.

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali risultano tali da denuncia di costituzione del 26 settembre 2007 prot. n. PT0097633. Con la precisazione che il relativo Ente Urbano, censito come mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione: - del terreno precedentemente censito come mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 3 agosto 2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 in C.T.; - del terreno censito sin dall'impianto meccanografico come mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 in C.T.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Gli immobili risultano regolari per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sono di costruzione non antecedente al 1° settembre 1967. L'intero edificio di cui il lotto fa parte è stato costruito in seguito a concessione edilizia n. 13 del 7 giugno 2005, con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29 dicembre 2005 e n. 18 del 3 dicembre 2007. Risulta presentata l'attestazione di abitabilità in data 23 gennaio 2008.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; da rilevare soltanto la mancanza della parete divisoria nel vano soffitta, agevolmente ripristinabile.

Sotto il profilo catastale il perito ha rilevato che nella planimetria dell'appartamento il vano lavanderia al piano soffitta è rappresentato fino all'altezza di ml. 1,60, e non è inoltre indicato il lucernario, ritenendo peraltro che le suddette modifiche non incidano sulla consistenza e

classificazione dell'unità immobiliare.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato risulta agibile. E' dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, mentre non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Parti comuni.** Catastalmente risultano parti comuni il piazzale e il marciapiede sul fronte strada, censiti nel mappale 937 sub. 1 (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni del mappale 937).

**Disponibilità del bene.** Il lotto è condotto in locazione con contratto, opponibile alla procedura e all'aggiudicatario, con scadenza 5 agosto 2026.

**Oneri condominiali.** Nulla risulta.

**Prezzo base Lotto 13: € 87.000,00 (ottantasettemila/00).**

**Offerta minima: € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/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 14** (*Lotto 14 Bene N° 14 in perizia*)

Terreno ubicato nel Comune di Marliana (PT) – Via Fagno, loc. Giampierone di Montagnana.

Diritti di piena proprietà per l'intero su terreno, di complessivi catastali 610 mq., occupante parte della scarpata e del muro di sostegno della strada provinciale Montagnana e Momigno e parte del tracciato stesso di detta viabilità.

Il lotto sarà trasferito secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non

apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche dell'immobile e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Rappresentato al **Catasto Terreni del Comune di Marliana:**

- in **foglio 34, particella 771**, qualità vigneto, classe 3, sup. cat. 60 mq., r.d. € 0,12, r.a. € 0,09;
- in **foglio 34, particella 772**, qualità vigneto, classe 3, sup. cat. 200 mq., r.d. € 0,41, r.a. € 0,31;
- in **foglio 34, particella 773**, qualità oliveto, classe 3, sup. cat. 75 mq., r.d. € 0,12, r.a. € 0,08;
- in **foglio 34, particella 774**, qualità oliveto, classe 3, sup. cat. 275 mq., r.d. € 0,43, r.a. € 0,28.

Ai fini della storia catastale si precisa: - gli attuali identificativi catastali in foglio 34 mappali 771 e 772 risultano in forza di frazionamento dell'8 novembre 2005 prot. n. PT0094414, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 264 di mq. 260 dello stesso foglio 34 in Catasto Terreni; - gli attuali identificativi catastali in foglio 34 mappali 773 e 774 risultano in forza del medesimo frazionamento, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 266 di mq. 350 dello stesso foglio 34 del C.T.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Il lotto ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Disponibilità del bene.** Lotto libero.

**Prezzo base Lotto 14: € 610,00 (seicentodieci/00).**

**Offerta minima: € 457,50 (quattrocentocinquantesette/50),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 20,00 (venti/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 15** (Lotto 15 Bene N° 15 in perizia)

Deposito-magazzino ubicato nel Comune di Pistoia, Via Torquato Tasso n. 37.

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzione di più ampio fabbricato condominiale costituita da deposito-magazzino al piano terra, con due corti pertinenziali esclusive, oltre due distinte aree urbane e una rimessa. L'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino è accessibile da Via Tasso tramite passo a comune ed è composta al piano terra da tre vani deposito, ufficio e ripostiglio, altro vano deposito-magazzino, il tutto corredato da corte esclusiva sul fronte ed altra corte esclusiva sul lato sud-ovest. Completano il lotto due aree urbane per complessivi catastali mq. 298 e vano rimessa accessibile da porticato comune.

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato condominiale e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia:**

- in **foglio 179, particelle graffate 1195 sub. 3, 1195 sub. 5 e 1305 sub. 23**, cat. C/2, classe 7, consistenza 96 mq., sup. cat. 114 mq., r.c. € 505,71, quanto al deposito-magazzino;
- in **foglio 179, particella 1195 sub. 6**, cat. F/1, sup. cat. 232 mq., e **particella 1195 sub. 7**, cat. F/1, sup. cat. 66 mq., quanto alle due aree urbane;w
- in **foglio 179, particella 1305, sub. 16**, cat. C/6, classe 7, consistenza 18 mq., sup. cat. 17 mq., r.c. € 136,65, quanto alla rimessa.

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali del foglio di mappa 179 risultano: - quanto al mappale 1195 sub. 7, da denuncia di frazionamento e fusione del 23 febbraio 2000 prot. n. 6415, in variazione delle uu.ii. precedentemente censite nei mappali 1195 sub. 2, 1195 sub. 4 e 1305 sub. 22 (graffati tra loro); - quanto ai mappali 1195 sub. 3 e 1305 sub. 23 (graffati tra loro), al pari dei precitati mappali 1195 sub. 2, 1195 sub. 4 e 1305 sub. 22 (graffati tra loro), in forza di denuncia di variazione di corte comune registrata in data 1° dicembre 1998 al n.

D02052.1/1998, in variazione delle uu.ii. censite sin dall'impianto meccanografico coi mappali 1195 e 1305 sub. 10 del medesimo foglio 179 di C.F. e dell'u.i. precedentemente censita col mappale 1305 sub. 17 dello stesso foglio 179 C.F., a sua volta risultante da denuncia di costituzione registrata in data 5 novembre 1992 al n. 67023.1/1992; - quanto al mappale 1305 sub. 16, sin dall'impianto meccanografico. Con la precisazione che il relativo ente urbano, censito coi mappali 1195 di mq. 630 e 1305 di mq. 520 del foglio 179 in C.T., risulta in forza di denuncia di variazione registrata il 17 aprile 1975 al n. 12375, in variazione del terreno precedentemente censito nel mappale 1195 di mq. 1840, a sua volta risultante forza di variazione d'ufficio del 22 aprile 1972, n. 7072, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 208 di mq. 2428 del foglio 179 di C.T.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Gli immobili non risultano regolari per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sono di costruzione antecedente al 1° settembre 1967. Per gli stessi risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 383 del 1971 – affare n. 11332/1483;
- licenza edilizia n. 1139 del 1975 – affare n. 11420/2517;
- concessione edilizia in sanatoria n. 856 del 23 giugno 1994;
- denuncia di inizio attività del 7 maggio 2004 prot. n. 29871 – pratica n. 940/2004/1 per ristrutturazione con cambio di destinazione;
- denuncia di inizio attività del 24 gennaio 2006, prot. n. 4457 del 24 gennaio 2006, pratica n. 119/2006 per modifiche interne.

Risulta attestazione asseverata di agibilità dell'11 febbraio 2012, prot. n. 10028-Pratica n. 33/a/2012 presentata ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di alcune difformità sulle misure e pareti interne, a giudizio del perito regolarizzabili con una SCIA in sanatoria comportante una spesa, comprensiva della sanzione e degli oneri professionali, di € 3.500,00 circa, della quale lo stesso ha tenuto conto nella determinazione del valore del lotto.

Sotto il profilo catastale sussiste corrispondenza, ad eccezione della planimetria del deposito, nella quale non sono riportate alcune variazioni interne riferite alle pareti divisorie; il perito ha pertanto giudicato

opportuno un aggiornamento catastale, con la presentazione di nuova planimetria catastale comportante una spesa omnicomprensiva di circa € 800,00.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato risulta agibile. Non risulta certificato energetico dell'immobile/APE, né dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Parti comuni.** Catastalmente risultano le seguenti parti comuni:

- il vialetto d'ingresso da Via Tasso (mappale 1308), a comune col mappale 1305 sub. 21 e altre proprietà;
- la corte con porticato sul lato fronte parco pubblico (mappale 1195 sub. 1), a comune con tutte le unità del mappale 1305;
- il vano centrale termina al piano terra (mappale 1305 sub. 20).

**Disponibilità del bene.** Occupato dall'esecutato senza titolo. V'è ordinanza di liberazione emessa dal G.E. il 6 dicembre 2024, in corso di esecuzione.

**Oneri condominiali.** Nulla risulta.

**Prezzo base Lotto 15: € 60.000,00 (sessantamila/00).**

**Offerta minima: € 45.000,00 (quarantacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/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.**

## **LOTTE 16 e 17 ACCORPATI**

**LOTTO 16 (Lotto 16 Bene N° 16 in perizia)**

Deposito ubicato nel Comune di Sambuca Pistoiese (PT), loc. Casetta del Limite e Caviana, oltre terreni.

Diritti di piena proprietà per l'intero su manufatto ad uso deposito, elevato su due piani fuori terra e disimpegnato da scaletta interna. Il fabbricato, libero su quattro lati e corredato da scannafosso e corte esclusiva, è composto al piano terra da vano deposito, al piano primo da legnaia e w.c.; è arredato ad uso abitativo. Completano il lotto molti appezzamenti di terreno, alcuni nelle vicinanze del manufatto altri lontani, dislocati in zona collinare-montana quasi ovunque con forte acclività, di superficie catastale complessiva di mq. 70506 e destinati per la maggior parte a bosco-castagneto, in piccola parte a pascolo e seminativo. I terreni sono raggiungibili da strada privata non percorribile con mezzi ordinari e attraversante proprietà di terzi.

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato e dei terreni e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato:

**A) al Catasto Fabbricati del Comune di Sambuca Pistoiese: in foglio 17, part. 110 sub. 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 50 mq., sup. cat. 69 mq., r.c. € 67,14, quanto al deposito;**

**B) al Catasto Terreni del Comune di Sambuca Pistoiese:**

- in **foglio 16, particelle: 226** (castagneto da frutto, cl. 1, sup. 2850 mq., r.d. € 4,42, r.a. € 1,47); **228** (bosco ceduo, cl. 2, sup. 2400 mq., r.d. € 1,36, r.a. € 0,74); **227** (castagneto da frutto, cl. 1, sup. 1340 mq., r.d. € 2,08, r.a. € 0,69); **229** (bosco ceduo, cl. 2, sup. 1910 mq., r.d. € 1,09, r.a. € 0,59); **230** (incolto produttivo, cl. U, 44 mq., r.d. € 0,01, r.a. € 0,01); **194** (castagneto da frutto, cl. 1, sup. 330 mq., r.d. € 0,51, r.a. € 0,17); **196** (pascolo, cl. 1, sup. 34 mq., r.d. € 0,01, r.a. € 0,01); **209** (bosco ceduo, cl. 4, sup. 2600 mq., r.d. € 0,67, r.a. 0,40);

- in **foglio 17, particelle: 23** (bosco ceduo, cl. 3, sup. 45 mq., r.d. € 0,01, r.a. € 0,01); **24** (bosco ceduo, cl. 3, sup. 1140 mq., r.d. € 0,35, r.a. € 0,18); **26** (bosco ceduo, cl. 3, sup. 1470 mq., r.d. € 0,46, r.a. € 0,23); **43** (bosco ceduo, cl. 3, sup. 1370 mq., r.d. € 0,42, r.a. € 0,21); **84** (pascolo cespugliato, cl. 3, sup. 12730 mq., r.d. € 1,31, r.a. € 1,31); **99** (seminativo,

cl. 5, sup. 150 mq., r.d. € 0,05, r.a. € 0,03); **100** (castagneto da frutto, cl. 1, sup. 620 mq., r.d. € 0,96, r.a. € 0,32); **107** (bosco ceduo, cl. 3, sup. 210 mq., r.d. € 0,07, r.a. € 0,03); **111** (seminativo, cl. 5, sup. 2480 mq., r.d. € 0,77, r.a. € 0,51); **114** (seminativo, cl. 5, sup. 1610 mq., r.d. € 0,50, r.a. € 0,33); **122** (bosco ceduo, cl. 3, sup. 930 mq., r.d. € 0,29, r.a. € 0,14); **123** (pascolo, cl. 2, sup. 1140 mq., r.d. € 0,29, r.a. € 0,12); **188** (seminativo, cl. 5, sup. 640 mq., r.d. € 0,2, r.a. € 0,13); **189** (castagneto da frutto, cl. 1, sup. 280 mq., r.d. € 0,43, r.a. € 0,14); **233** (bosco ceduo, cl. 5, sup. 1540 mq., r.d. € 0,24, r.a. € 0,16); **166** (prato, cl. 2, sup. 1210 mq., r.d. € 0,75, r.a. € 0,62); **167** (bosco ceduo, cl. 2, sup. 1010 mq., r.d. € 0,57, r.a. € 0,31); **171** (castagneto da frutto, cl. 2, sup. 750 mq., r.d. € 0,77, r.a. € 0,31); **175** (bosco ceduo, cl. 3, sup. 570 mq., r.d. € 0,18, r.a. € 0,09); **278** (bosco ceduo, cl. 4, sup. 8580 mq., r.d. € 2,22, r.a. € 1,33); **276** (bosco ceduo, cl. 4, sup. 2230 mq., r.d. € 0,58, r.a. € 0,35);

- in **foglio 11, particelle: 435** (castagneto da frutto, cl. 3, sup. 2790 mq., r.d. € 1,15, r.a. € 0,58); **443** (area rurale, sup. 53 mq.); **445** (castagneto da frutto, cl. 2, sup. 760 mq., r.d. € 0,79, r.a. € 0,31); **455** (castagneto da frutto, cl. 2, sup. 2630 mq., r.d. € 2,72, r.a. € 1,09); **511** (seminativo, cl. 4, sup. 810 mq., r.d. € 0,63, r.a. € 0,42); **527** (pascolo, cl. 1, sup. 410 mq., r.d. € 0,13, r.a. € 0,06); **441** (castagneto da frutto, cl. 2, sup. 1390 mq., r.d. € 1,44, r.a. € 0,57); **456** (castagneto da frutto, cl. 2, sup. 1460 mq., r.d. € 1,51, r.a. € 0,60); **428** (castagneto da frutto, cl. 1, sup. 990 mq., r.d. € 1,53, r.a. € 0,51); **505** (seminativo, cl. 3, sup. 1480mq., r.d. € 1,53, r.a. € 1,38);

- in **foglio 19, particella 6** (bosco ceduo, cl. 5, sup. 5520 mq., r.d. € 0,86, r.a. € 0,57).

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali risultano tali in forza di denuncia di ampliamento registrata il 21 dicembre 2010 prot. PT0141926, in variazione dell'u.i. già censita come mappale 110 del foglio 17 in C.F., a sua volta risultante in forza di denuncia di costituzione registrata il 15 dicembre 2009 prot. PT0172331; con la precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 110 di mq. 84 del foglio di mappa 17 di C.T. Mentre gli attuali identificativi in Comune di Sambuca Pistoiese-Catasto Terreni-sono così censiti fin dall'impianto meccanografico.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca



Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano; in parte ricadono in zona V3-Aree rurali montane, boscate e aperte a produzione agro-silvo-pastorale, in parte in zona V1-Aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

Il fabbricato risulta regolare per la legge n. 47/85 e la sua costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Per lo stesso risultano rilasciate la concessione edilizia n. 2 del 31 marzo 2001, e la successiva concessione edilizia in sanatoria n. 21 del 21 giugno 2002. Per opere di modifiche interne è stata presentata denuncia di inizio attività in data 7 aprile 2004, n. 25/71 (pratica edilizia 174/2004).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio per quanto attiene alle dimensioni planimetriche del fabbricato, tuttavia deve essere ripristinata la legittima destinazione d'uso di ricovero e legnaia per i vani attualmente utilizzati a fini abitativi, con la rimozione degli arredi non consoni all'utilizzo di annesso agricolo.

**Disponibilità del bene.** Lotto libero.

**LOTTO 17 (lotto 17 Bene N° 17 in perizia)**

Magazzino ubicato nel Comune di Sambuca Pistoiese (PT), località Case Mignani.

Diritti di piena proprietà per l'intero su due manufatti ad uso deposito-magazzino, di cui uno, con essiccatoio, è sviluppato su due piani fuori terra, l'altro, con w.c. e antibagno, è sviluppato su un piano fuori terra, realizzati su porzioni di terreno di qualità castagneto con superficie catastale complessiva di mq. 1830. I manufatti sono stati realizzati in forza di atto d'obbligo edilizio, inerente l'attuazione di programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2005, assunto con l'atto aut. Not. Giulio Cesare Cappellini 6 giugno 2008, Rep. 86693/36830, trascritto a Pistoia il 4 luglio 2008 ai nn. 6323/3810.

**Essendo scaduta la validità di detto programma aziendale i manufatti dovranno essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi. La trascrizione indicata non potrà esser comunque cancellata.**

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche

degli immobili e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il lotto è rappresentato come segue:

**A) al Catasto Fabbricati del Comune di Sambuca Pistoiese: in foglio 16, particelle: 542** (cat. C/2, classe 2, consistenza 71 mq., sup. cat. 99 mq., r.c. € 113,67) e **543** (cat. C/2, classe 2, consistenza 49 mq., sup. cat. 62 mq., r.c. € 78,45), quanto al fabbricato;

**B) al Catasto Terreni del Comune di Sambuca Pistoiese: in foglio 16, particella 544** (castagneto da frutto, cl. 1, sup. 1711 mq., r.d. € 2,65, r.a. € 0,88), quanto al terreno.

Ai fini della storia catastale si segnala: - che il magazzino con essiccatoio ora rappresentato nel mappale 542 risulta tale in forza di denuncia di costituzione dell'8 ottobre 2015 prot. PT0051000, con la precisazione che il relativo ente urbano risulta censito in Catasto Terreni nel foglio 16, mappale 542 di mq. 57; - che il magazzino con w.c. e antibagno ora rappresentato nel mappale 543 risulta tale in forza della stessa denuncia di costituzione, con la precisazione che il relativo ente urbano risulta censito in Catasto Terreni nel foglio 16, mappale 543 di mq. 62; - il terreno mappale 544 risulta, al pari dei precitati mappali 542 e 543, originato dal mappale 224 di mq. 1830 del foglio di mappa 16 in Catasto Terreni, in forza di denuncia di tipo mappale dell'8 ottobre 2015 prot. n. PT0050998, in variazione del terreno censito nel mappale 224, soppresso.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano; in parte ricadono in zona V3-Aree rurali montane, boscate e aperte a produzione agro-silvo-pastorale, in parte in zona V1-Aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

I fabbricati sono di costruzione non antecedente al 1° settembre 1967; essi sono stati realizzati in seguito all'Autorizzazione Unica SUAP prot. n. 4599 del 7 giugno 2008 e Permesso di Costruire n. 10 del 7 giugno 2008, con successiva Autorizzazione Unica SUAP prot. n. 1761 del 5 marzo 2010 e Permesso di Costruire in sanatoria n. 7 del 5 marzo 2010, quale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. n. 1/2005 per l'avvenuta esecuzione di opere di modifiche esterne e interne. Il tutto a seguito della delibera della Giunta Municipale n. 27 del 31 marzo 2007 di

approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale sopra menzionato. I manufatti risultano costruiti in conformità ai titoli edilizi sopracitati, **ma in conseguenza della avvenuta scadenza della validità del programma aziendale pluriennale gli stessi dovranno essere demoliti ripristinando lo stato originario dei luoghi.**

Sotto il profilo catastale si osserva che lo stato dei luoghi corrisponde alla raffigurazione grafica delle planimetrie catastali, ma a seguito della necessaria demolizione dovrà esser effettuato il conseguente aggiornamento catastale tramite tipo mappale a demolizione col ripristino delle particelle censite al Catasto Terreni.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

**Disponibilità del lotto.** Libero.

**Prezzo base Lotti 16 e 17 accorpati: € 27.800,00 (ventisettemilaottocento/00).**

**Offerta minima: € 20.850,00 (ventimilaottocentocinquanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento/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 19** (*Lotto 19 Bene N° 19 in perizia*)

Appartamento ubicato nel Comune di Pistoia, Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, loc. Frantoio,

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzione sud di più ampio fabbricato di tipo colonico, costituita da appartamento di civile abitazione disposto su due piani fuori terra e composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, cantina sul retro, oltre manufatto ad uso ripostiglio in corpo distaccato, al piano primo da disimpegno, due

camere e bagno disimpegno oltre piccolo vano soffitta. Si accede al fabbricato dalla pubblica via tramite strada vicinale e corte comune.

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche degli immobili e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 213, particella 75 sub. 2**, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, sup. cat. 117 mq., totale escluse aree scoperte 117 mq., r.c. € 387,34.

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali risultano tali da denuncia di costituzione del 14 giugno 2005 prot. n. PT0061778, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 75 di mq. 410 del foglio 213 del Catasto Terreni.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Gli immobili risultano regolari per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sono di costruzione antecedente al 1° settembre 1967. L'intero edificio di cui il lotto fa parte è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di inizio attività presentata il 27 febbraio 2006, prot. n. 12340 (pratica edilizia n. 357/2006), con dichiarazione di conformità del 28 marzo 2006, per cambio di destinazione d'uso senza opere;
- denuncia di inizio attività presentata il 22 giugno 2006, prot. n. 40289 (pratica edilizia n. 1222/2006), per regolarizzazione opere urgenti riguardanti il rifacimento di muro di recinzione ;
- denuncia di inizio attività presentata il 17 giugno 2008, prot. n. 36626 (pratica edilizia n. 1256/2008), per opere di manutenzione ordinaria alla copertura;
- comunicazione di inizio lavori del 19 settembre 2021, prot. n. 101265 (pratica edilizia n. 2920/2021), per ripristino opere abusive di cui all'istanza 24/c/2021 del 28 aprile 2021;
- CILA presentata in data 15 luglio 2022, prot. n. 92072 (istanza n. 2397/2022) per comunicazione di manutenzione ordinaria quale pratica Superbonus art. 119 D.L. n. 34/2020.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Sul retro del fabbricato sono presenti strutture precarie quali tettoie e pergolati, tuttavia le opere appaiono di facile rimozione e pertanto il perito ha giudicato che non pregiudichino la conformità urbanistica del bene.

Sotto il profilo catastale sussistono lievi difformità nelle altezze interne, che tuttavia non influiscono sulla classificazione e consistenza dell'unità immobiliare.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato è dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, mentre non risultano attestazioni di agibilità né dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Parti comuni.** Catastalmente risulta parte comune la corte circostante all'intero fabbricato, censita nel mappale 75 sub. 1 (b.c.n.c.comune a tutti i subalterni del mappale 75).

**Disponibilità del bene.** Il lotto è occupato in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura e all'aggiudicatario, con scadenza 31 ottobre 2025.

**Oneri condominiali.** Nulla risulta.

**Prezzo base Lotto 19: € 95.500,00 (novantacinquemilacinquecento/00).**

**Offerta minima: € 71.625,00 (settantunomilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/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 20** (Lotto 20 Bene N° 20 in perizia)

Appartamento ubicato nel Comune di Pistoia, Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, loc. Frantoio.

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzione nord-ovest di più ampio fabbricato di tipo colonico, costituita da appartamento di civile abitazione disposto su due piani fuori terra e composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, oltre adiacente manufatto (sempre al piano terra) ad uso locale di sgombero soppalcato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno. Si accede al fabbricato dalla pubblica via tramite strada vicinale e corte comune. Completa il lotto un appezzamento di terreno di superficie catastale complessiva di mq. 19230, in piccola parte terrazzato e per la maggior parte assai scosceso, avente destinazione prevalente ad uliveto.

La consistenza in vendita sarà trasferita secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche degli immobili e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato:

- al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia** in foglio **213**, **particella 75 sub. 3**, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 103 mq., totale escluse aree scoperte 103 mq., r.c. € 355,06, quanto all'appartamento;
- al **Catasto Terreni del Comune di Pistoia** in foglio **213**, **particelle: 84** (uliveto-vigneto, cl. 2, sup. 3120 mq., r.d. € 12,89, r.a. € 10,47); **85** (bosco ceduo, cl. 2, sup. 630 mq., r.d. € 0,49, r.a. € 0,20); **160** (vigneto, cl. 2, sup. 250 mq., r.d. € 1,68, r.a. € 1,55); **169** (uliveto-vigneto, cl. 2, 1400 mq., r.d. € 5,78, r.a. € 4,70); **263** (oliveto, cl. 2, sup. 5320 mq., r.d. € 17,86, r.a. € 20,04); **264** (oliveto, cl. 2, sup. 5970 mq., r.d. € 20,04, r.a. € 20,04); **68** (vigneto, cl. 2, sup. 2540 mq., r.d. € 17,05, r.a. € 15,74).

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali identificativi catastali in C.F. derivano da denuncia di costituzione del 14 giugno 2005 prot. n. PT0061778, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico nel mappale 75 di mq. 410 del foglio 213 del Catasto Terreni; mentre al C.T.: - i mappali 263 e 264 derivano da frazionamento del 5 maggio 2005 prot. PT0047532, in variazione del

terreno precedentemente censito nel mappale 72 di mq. 11290 del foglio 213; - i restanti mappali 68, 84, 85,160 e 169 sono così censiti sin dall'impianto meccanografico.

### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Gli immobili risultano regolari per la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sono di costruzione antecedente al 1° settembre 1967. L'intero edificio di cui il lotto fa parte è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di inizio attività presentata il 27 febbraio 2006, prot. n. 12340 (pratica edilizia n. 357/2006), con dichiarazione di conformità del 28 marzo 2006, per cambio di destinazione d'uso senza opere;
- denuncia di inizio attività presentata il 22 giugno 2006, prot. n. 40289 (pratica edilizia n. 1222/2006), per regolarizzazione opere urgenti riguardanti il rifacimento di muro di recinzione ;
- denuncia di inizio attività presentata il 17 giugno 2008, prot. n. 36626 (pratica edilizia n. 1256/2008), per opere di manutenzione ordinaria alla copertura;
- comunicazione di inizio lavori del 19 settembre 2021, prot. n. 101265 (pratica edilizia n. 2920/2021), per ripristino opere abusive di cui all'istanza 24/c/2021 del 28 aprile 2021;
- CILA presentata in data 15 luglio 2022, prot. n. 92072 (istanza n. 2397/2022) per comunicazione di manutenzione ordinaria quale pratica Superbonus art. 119 D.L. n. 34/2020.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Sul retro del fabbricato sono presenti strutture precarie quali tettoie e pergolati, tuttavia le opere appaiono di facile rimozione e pertanto il perito ha giudicato che non pregiudichino la conformità urbanistica del bene. Strutture e manufatti precari si rilevano anche sui terreni, con le stesse considerazioni in ordine alla conformità urbanistica; il perito ha comunque stimato un costo di € 5.000,00 per le opere necessarie alla rimozione e allo smaltimento dei materiali.

Sotto il profilo catastale sussistono lievi difformità nelle altezze interne, che tuttavia non influiscono sulla classificazione e consistenza dell'unità immobiliare.

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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato è dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, mentre non risultano attestazioni di agibilità né dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Parti comuni.** Catastalmente risulta parte comune la corte circostante all'intero fabbricato, censita nel mappale 75 sub. 1 (b.c.n.c.comune a tutti i subalterni del mappale 75).

**Disponibilità del bene.** Il lotto è occupato dall'esecutato che vi ha il suo domicilio.

**Oneri condominiali.** Nulla risulta.

**Prezzo base Lotto 20: € 100.000,00 (centomila/00).**

**Offerta minima: € 75.000,00 (settantacinquemila/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila/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 o 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 9 aprile 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

• **IMPORTANTE:** Le offerte devono essere contenute in un *file* avente l'estensione ".zip.p7m". **L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il *file* con l'estensione ".zip.p7m" è**



generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella *mail* che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*, ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio, stato civile dell’offerente; 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, comma 2 del D.M. n. 32/2015; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre 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 *casella di 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 digitalmente – o, in alternativa, trasmessa

tramite *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore, dal curatore 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 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 (cd. "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 7, del D.M. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, e 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 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 (unico mezzo di pagamento ammesso) sul conto corrente bancario n. 921647, intestato al Tribunale di Pistoia, presso ChiantiBanca - Credito Cooperativo-S.C., al seguente codice IBAN: **IT19B0867313802000000921647**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 108/2023 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_ versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente suindicato, 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 D.P.R. n. 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".

Nell'ipotesi 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 quanto alla validità ed efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e 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 e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) 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 da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 10 aprile 2025, compreso, al 15 aprile 2025, e terminerà alle ore 12,00 del 15 aprile 2025.**

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 (dieci) minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in caso di gara (dimostrandosi 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 (centoventi) 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, IVA se dovuta, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

**IMPORTANTE.** Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

**1. rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007, n. 231 (anticiclaggio). L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la segnalazione dell'aggiudicazione all'U.I.F. (Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia) istituita presso la Banca d'Italia in termini di operazione sospetta.**

**2. dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine 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 (IVA se dovuta e registro, ipotecarie e catastali, e comunque quelle da applicarsi al momento della aggiudicazione e del trasferimento) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Come previsto dall'art. 585, comma 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, dandone esplicita

comunicazione al professionista delegato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul c/c della procedura; 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 6/10/2016 del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, 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 e alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 cod. civ.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui questi avrà fornito le coordinate bancarie al professionista delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Il custode giudiziario dei beni in vendita è la S.r.l. IS.VE.G., con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573 308256, in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi, cod. fisc. DBR PTR 69R27 D612H.

### PRENOTAZIONE VISITE E INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni in vendita tramite il pvp (portale delle vendite pubbliche), all'indirizzo [https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati\\_ricerca.page?tipo\\_bene=immobili&idInserzione=](https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati_ricerca.page?tipo_bene=immobili&idInserzione=) durante il periodo di pubblicazione dell'annuncio di vendita, o contattando il Custode all'indirizzo [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it).

Possono inoltre reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesca Feri, con studio in Pistoia, Via Curtatone e Montanara n. 63, tel. e fax 0573 33904, indirizzo e-mail [avvfrancescaferi@gmail.com](mailto:avvfrancescaferi@gmail.com).

Si fa anche presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in Via XXVII Aprile n. 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 da parte di chi già non ne sia dotato.

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

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 dispensa 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 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal Giudice:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito *web* del Tribunale di Pistoia;



- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate-Plus” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- per il lotto con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell’ordinanza e dell’avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito Immobiliare.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita nei dintorni dei beni in vendita.

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.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it).

Pistoia, 30 dicembre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Francesca Feri

