

TRIBUNALE DI PISTOIA

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

Il sottoscritto Avv Emanuela Franchi, CF: FRN MNL 74P47 G713N, con studio in Pistoia via Cavour n 37, cell 3387623035, tel 0573 24210, mail: emanuelafranchi1974@gmail.com o e.franchi@avvpatriziorosi.it, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento di divisione endoesecutiva **n. 2/2023 + 1015/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2024 alle ore 15,00**, presso il Tribunale di Pistoia via XXVII Aprile n 14, nell'aula a ciò preposta, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) 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, costi ed oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli fiscali, IVA, 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 e nel bando di vendita, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

Tutte le notizie inerenti i beni immobili che ci occupano, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, della integrazione e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che **la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni, anche, a mero titolo di esempio, in ordine alla natura del bene e al regime fiscale cui è assoggettata la vendita stessa.**

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, nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, rimangono viceversa le altre formalità iscritte/trascritte sui beni, come ad esempio, la trascrizione 3/5/1999 n 2409 RP della Convenzione ex art 4 L R 64/95, presente sul lotto n 2.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il giorno in cui eseguirà il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione somma.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura,

l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione somma.

LOTTO n 1

Fabbricato rurale abitativo in zona agricola con ruralità accertata, posto in Pistoia via Maggiatica n 21 piani T-1-soffitta, gravato da diritto di abitazione opponibile alla procedura ed esercitabile dal titolare (anno di nascita 1942) vita natural durante

Descrizione: Diritti reali di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo), **gravati da diritto di abitazione opponibile alla procedura ed esercitabile dal titolare vita natural durante**, su fabbricato rurale abitativo in zona agricola con ruralità accertata, posto in Pistoia via Maggiatica n 21, piano T-1-soffitta (non praticabile), facente parte di un più ampio immobile, composto da due unità immobiliari, con diritto sulla corte che è a comune ad entrambe le u.i.

La porzione di immobile oggetto di vendita si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano soffitta ed è così composta: al piano terreno da ingresso con ripostiglio, disimpegno con scale d'accesso al piano superiore, soggiorno-pranzo con camino, portico e cucina; al piano primo da ampio disimpegno con rampa di scale d'accesso alla soffitta-sottotetto (posta al piano secondo e non praticabile), wc e ripostiglio con disimpegno e n 4 camere, di cui una con bagno e terrazza.

L'accesso avviene da via Maggiatica, attraverso un bene comune non censibile che circonda l'intero immobile e costituisce la corte delle due u.i., rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al foglio 268, part 238 sub 1.

Rappresentazione catastale: Il fabbricato è rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, – Catasto dei Fabbricati del **Comune di Pistoia** al:

Sezione _____ foglio 268, particella 238, sub. 3 zona censuaria __ categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita €. 867,65, Piano: T-1; con classamento e rendita rettificati – ruralità accertata – come da variazione nel classamento del 30 ottobre 2013 protocollo-pratica n PT0092488 in atti da pari data (n 38030.1/2013)

e diritto sulle parti comuni del fabbricato, ovvero sul bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia al:

Sezione _____ foglio 268, particella 238, sub. 1 zona censuaria __ categoria E, bene comune non censibile – corte comune ai sub 2 e 3 della particella 238.

Ai fini della storia catastale si dà atto che nell'atto Notaio Marchitelli del 14/07/1978 rep 17224, in forza del quale è divenuto proprietario del lotto 1 sopra descritto il dante causa degli attuali proprietari, il bene era identificato al nuovo Catasto Terreni del Comune di Pistoia, alla partita speciale di Aree di Enti Urbani e Promiscui in foglio 268, dai mappali n 237 e 238 della superficie complessiva di mq 635.

Corrispondenza catastale: per quanto concerne il fabbricato rurale abitativo non c'è corrispondenza catastale.

Ci sono alcune imprecisioni grafiche sulla planimetria catastale ovvero: al piano terra deve essere riportata graficamente la parete divisoria (in legno e vetro) fra il disimpegno e la zona soggiorno-pranzo oltre ad un camino in muratura e alla corrispondente canna fumaria; al piano primo sono da riportare le scale che salgono alla soffitta, le altezze sono state leggermente modificate ad un minimo di 3,15 in una delle camere (probabilmente per la sovrapposizione di un nuovo pavimento); il piano secondo non è riportato in planimetria, è adibito a soffitta (non praticabile), ma accessibile attraverso il vano scala.

Per quanto attiene al bene comune non censibile, la recinzione, il vialetto e il cancello pedonale di accesso alla zona pedonale non sono rappresentati.

Precisazione: I proprietari del bene sono divenuti tali per successione.

Situazione urbanistica: Secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della redazione della CTU adottato con delibera n. 35 del 10 marzo 2010 e approvato con delibera del C.C. n. 35 del 17 aprile 2013, l'immobile è parte del territorio rurale, ambito di Pianura "Area a esclusiva e prevalente funzione agricola" e regolamentato nell'art. 84 "Aree agricole specializzate di pianura".

Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica: Non esiste il certificato energetico dell'immobile. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Regolarità edilizia: Per quanto riguarda il fabbricato (cat. A2):

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia Affare n. 10921/1023 del 14 maggio 1957, Determinazione del Sindaco in data 12/05/1957 per l'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato colonico ed annessi in Via Maggiatica Masiano;

- Condono Edilizio n. 161/97 ex L.724/94, prot. n. 10921/1023 per costruzione abusiva di uffici;

- Concessione edilizia n. 241 del 19/05/1998, P.E. 1131/97 protocollo n. 32852 del 21 maggio 1997 per ampliamento una tantum ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 64 del 14/04/1995 di fabbricato abitativo ed uffici della *** posta in Pistoia Via Maggiatica n. 21;

- Concessione edilizia n. 255 del 21 maggio 1999, protocollo n. 59758 del 16/12/1998 P.E. n. 1131/97, Variante art. 15 alla c.s. 241/98 relativa all'ampliamento una tantum art. 5 comma 2, lettera b /L. 25/97 di fabbricato abitativo ed uffici di cui viene richiesta la realizzazione di servizi igienici posto in Via Maggiatica n. 21.

Esistono alcune imprecisioni grafiche tra la C.E. n. 255 del 21 maggio 1999 e lo stato attuale rilevato il 29/07/2022:

- al piano terra si dovrebbe riportare graficamente la parete divisoria (in legno e vetro) tra il disimpegno e la zona soggiorno-pranzo oltre a un camino in muratura e corrispondente canna fumaria;

- al piano primo è da riportare la sagoma della canna fumaria del camino al piano terra;

- il piano secondo non è riportato in planimetria, è adibito a soffitta/sottotetto ed è accessibile attraverso il vano scale interno

Certificazione di abitabilità: Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità, ma l'immobile ha tutti i requisiti dell'abitabilità.

Per quanto riguarda il bene comune non censibile (cat. E):

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia Affare n. 10921/1023 del 14 maggio 1957, Determinazione del Sindaco in data 12/05/1957 per l'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato colonico ed annessi in Via Maggiatica Masiano;

- Condono Edilizio n. 161/97 ex L.724/94, prot. n. 10921/1023 per costruzione abusiva di uffici;

- Concessione edilizia n. 241 del 19/05/1998, P.E. 1131/97 protocollo n. 32852 del 21 maggio 1997 per ampliamento una tantum ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 64 del 14/04/1995 di fabbricato abitativo ed uffici della *** posta in Pistoia Via Maggiatica n. 21;

- Concessione edilizia n. 255 del 21 maggio 1999, protocollo n. 59758 del 16/12/1998 P.E. n. 1131/97, Variante art. 15 alla c.s. 241/98 relativa all'ampliamento una tantum art. 5 comma 2, lettera b /L. 25/97 di fabbricato abitativo ed uffici di cui viene richiesta la realizzazione di servizi igienici posto in Via Maggiatica n. 21

La recinzione, il vialetto e il cancello pedonale di accesso alla zona destinata a giardino non sono rappresentati.

L'esperto individua in circa € 4.000,00 i presumibili costi di regolarizzazione del bene. Essi, qualunque sia il loro ammontare -lo si ripete - sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario,

Parti comuni: L'immobile oggetto di vendita fa parte di un più ampio fabbricato composto da due unità immobiliari. La unità immobiliare non oggetto di vendita occupa una parte del piano terreno e un volume in aderenza. L'accesso al fabbricato avviene da via Maggiatica, attraverso un bene comune non censibile che circonda l'intero fabbricato ed è rappresentato al C.F. del Comune di Pistoia al foglio 268, particella 238, sub. 1 cat. E.

Stato conservativo: Normale

Vincoli ed oneri condominiali: La procedura non è a conoscenza della sussistenza di vincoli/oneri condominiali.

In ogni caso si segnala che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp att cc "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

ooo

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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, purché venga presentata domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

ooo

Disponibilità del bene: Occupato dal titolare del diritto di abitazione (classe 1942) vita natural durante e dal figlio. Trattasi di diritto di abitazione opponibile alla procedura.

Visite: L'immobile è visitabile contattando il custode IS.VE.G tramite email: prenota.pt@isveg.it e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

Prezzo base: € 173.500,00

Offerta minima: € 130.125,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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

LOTTO n 2

Fabbricato rurale (tipo villino) e rimessa agricola con ripostiglio posti in Pistoia via Lungagna n 1/A piano S1, pt- p1

Descrizione: Diritti reali di piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato rurale, tipo villino, libero su quattro lati con corte esclusiva adibita a giardini ed alcune zone impiegate quali accesso carrabile e pedonale, posto in Pistoia via Lungagna n 1/A piani S1-pt-p1.

L'immobile si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato, con accesso attraverso la rimessa, è composto da 4 cantine, un bagno, 3 ripostigli e scale che collegano al piano terra/rialzato; il piano terra è composto da portico con accesso al soggiorno, disimpegno, cucina con ripostiglio e camino in muratura; il piano rialzato ha un wc, due camere di cui una con ripostiglio e bagno; il piano soffitta sottotetto si raggiunge dal disimpegno del piano rialzato ed è composto da due soffitte e terrazzo.

A corredo di detto fabbricato vi sono i diritti reali di piena proprietà per la quota di 1/1 su rimessa agricola con ripostiglio, posta nel piano seminterrato. L'accesso avviene da un cancello sito al confine Est, in corrispondenza di uno stradello insistente su terreno rappresentato al C.T del Comune di Pistoia al mappale 268, part 12, di proprietà di terzi.

1 Precisazione: Ai fini urbanistici detto bene è un fabbricato rurale, perché realizzato con vincolo di un programma di miglioramento agricolo ambientale, talchè DEVE ESSERE DERURALIZZATO (si vedano paragrafo "Convenzioni-Patti", Convenzione trascritta sul bene e CTU integrativa).

2 Precisazione: I proprietari del bene sono divenuti tali per successione.

3 Precisazione: L'aggiudicatario dovrà espletare le attività necessarie per la deruralizzazione del fabbricato e per la variazione catastale con costi a suo esclusivo carico.

Rappresentazione catastale: I beni risultano rappresentati all'Agenzia del Territorio di Pistoia, – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia al:

Sezione _____ foglio 268, particella 511, sub. 4 zona censuaria __ categoria A7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita €. 1.572,61, piani: S1-T-1; con classamento e rendita rettificati – richiesta di ruralità respinta – come da variazione nel classamento del 24 agosto 2015, protocollo pratica n PT0043765 in atti in pari data (n 12399.1/2015)

Sezione _____ foglio 268, particella 511, sub. 2 zona censuaria __ categoria C6, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 123,54 piano S1, dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n PT0108561 del 28/9/2012-del 30/10/2012 in atti da pari data (n. 33438.1/2012).

Ai fini della storia catastale si dà atto che nell'atto rogato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini del 3 luglio 1990, rep 34932, in forza del quale il dante causa degli attuali proprietari è divenuto titolare dell'area su cui è stato costruito il fabbricato de quo, l'attuale A7 era rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al fg 268 part 358 di mq 4.320, a cui sono seguite le seguenti variazioni: - CT fg 268 part 511, qualità Ente urbano, mq 1590, -CF fg 268 part 511, categoria EU, -CF fg 268 part 511 sub 1, cat A2 -CF fg 268 part 511 sub 3 e, infine, l'attuale rappresentazione CF fg 268 part 511 sub 4.

L'attuale C6 era rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al fg 268 part 358 di mq 4.320, a cui sono seguite le seguenti variazioni: - CT fg 268 part 511, qualità Ente urbano, mq 1590, -CF fg 268 part 511, categoria EU, e infine l'attuale rappresentazione CF fg 268 part 511 sub 2, cat C6.

Corrispondenza catastale: Per quanto concerne il fabbricato rurale abitativo esistono alcune imprecisioni grafiche tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato il 26/07/2022:

-al piano terra si dovrebbe riportare graficamente il camino nella cucina con la corrispondente canna fumaria;

-al piano soffitta/sottotetto: da riportare graficamente la sagoma della canna fumaria del camino al piano terra, e riportare che le soffitte esistenti sono due e non quattro come appare sulla planimetria.

Per quanto concerne la rimessa agricola: Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo metrico del 26/07/2022 redatto dal CTU risulta che non è stato riportato il ripostiglio ricavato da una nicchia tra i muri portanti

CONVENZIONI-PATTI: Il lotto n 2 è stato edificato in forza di programma agricolo ambientale ai sensi della L.R. 14/4/1995 n 64, la cui realizzazione è stata garantita da apposita convenzione intercorsa fra il proprietario *** ed il Comune di Pistoia

Detto lotto è gravato da convenzione ex art 4 L.R. 64/95 autenticata nelle firme dal Notaio Giulio Cesare Cappellini con atto 9/04/1999, rep 62849, trascritta a Pistoia il 3 maggio 1999 al n. Reg. part 2409, Reg. gen. 3546, con cui il proprietario *** si è impegnato con il Comune di Pistoia, fra le altre cose, a non modificare la destinazione di uso agricolo delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma e, in particolare, a consentire l'uso delle nuove abitazioni realizzate o recuperate esclusivamente alla famiglia dell'imprenditore a titolo principale o agli addetti dell'azienda a tempo indeterminato; a non modificare la destinazione d'uso agricolo delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno venti anni dall'ultimazione della costruzione; a non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

Detto programma è superato a seguito di decorso del termine ventennale, ma, cionondimeno, la parte aggiudicataria dovrà espletare alcune formalità in quanto **AI FINI URBANISTICI IL LOTTO N 2 QUALE FABBRICATO RURALE, REALIZZATO CON IL VINCOLO DI PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE, DEVE ESSERE DERURALIZZATO.**

L'art 80 comma 4 del Regolamento Urbanistico, Interventi Edilizi ammessi – stabilisce che: *“I resedi di riferimento ricadenti nelle aree agricole di cui all'art 84 e 85 delle presenti norme, salvi casi di dimostrata impossibilità, devono avere una superficie di 2.000 mq e, comunque, non potranno essere inferiori a 600 mq”.*

Il lotto n 2, avendo una corte esclusiva di 1.240 mq, dovrà essere deruralizzato seguendo l'iter previsto dall'art 83 LR N 65/2014 comma 5, a norma del quale: *“Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.”*

Per quanto riguarda l'ASPETTO FISCALE deve essere chiesta una variazione catastale limitatamente all'immobile censito nel foglio 268, part 511 sub 2 cat C6, in quanto per l'abitazione (censita al foglio 268 part 511 sub 4) la richiesta di ruralità è stata respinta. **In virtù di quanto sopra L'AGGIUDICATARIO DOVRA' ESPLETARE LE SEGUENTI FORMALITA', IL CUI COSTO APPROSSIMATIVO E' CIRCA € 43.200,00 di cui è stato tenuto conto nella individuazione del prezzo base:**

1. Presentare pratica di cambio di destinazione d'uso e deruralizzazione;
 2. Corrispondere gli oneri verdi (art 83 comma 5 L.R. 65/2014 in quanto l'area di pertinenza è inferiore ad un ettaro) pari a circa € 38.529,82;
 3. Stipulare atto unilaterale d'obbligo per la individuazione del resede di riferimento del fabbricato rurale nel suo complesso che dovrà rimanere indivisa anche in caso di frazionamento dell'edificio, come previsto dall'80 R.U., con un costo approssimativo per il rogito notarile di € 1.500,00 circa;
 4. Presentare pratica di aggiornamento catastale, limitatamente alla sola rimessa con costo approssimativo di € 500,00 circa;
- L'espletamento ed i costi delle attività occorrenti alla deruralizzazione, così come qualsiasi altro costo, qualunque essi siano sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario e di ciò è stato tenuto conto nella individuazione del prezzo base.

Situazione urbanistica: Secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della redazione della CTU, adottato con delibera n. 35 del 10 marzo 2010 e approvato con delibera del C.C. n. 35 del 17 aprile 2013, gli immobili *de quibus* sono parte del territorio rurale, ambito di Pianura "Area a esclusiva e prevalente funzione agricola" e regolamentato nell'art. 84 "Aree agricole specializzate di pianura".

Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica: Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico. Non esiste l'attestato di prestazione energetica.

Regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente il 1/09/1967 (per mero refuso nella CTU viene riferito l'opposto).

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Concessione edilizia n. 302 del 22/06/1999 e succ. art. 39 L.R. 52/99 protocollo 25864 del 26/04/2000 lavori di nuova costruzione di fabbricato rurale abitativo ed annessi.

Esistono alcune imprecisioni grafiche tra la C.E. n. 302/1999 e lo stato attuale rilevato il 26/07/2022, ovvero per il fabbricato rurale abitativo:

-al piano terra si deve riportare graficamente il camino nella cucina e la corrispondente canna fumaria, -al piano soffitta/sottotetto si deve riportare graficamente la sagoma della canna fumaria del camino al piano terra, e riportare che le soffitte esistenti sono due e non quattro come appare sulla C.E.

Per la rimessa agricola: esistono alcune imprecisioni grafiche tra la C.E. n. 302/1999 e lo stato attuale rilevato il 26/07/2022. Da quest'ultimo emerge che non è stato riportato il ripostiglio ricavato da una nicchia tra i muri portanti.

L'esperto individua in circa € 6.000,00 i presumibili costi di regolarizzazione del bene. Essi, qualunque sia il loro ammontare -lo si ripete - sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario

Stato conservativo: Normale, salvo il piano seminterrato che è in stato di conservazione scadente, per la presenza di evidenti e diffuse macchie di umidità di risalita sulle pareti in corrispondenza delle cantine.

Vincoli ed oneri condominiali: La procedura non è a conoscenza della sussistenza di vincoli/onere condominiali.

Si segnala che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp att cc "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Occupazione del bene: LIBERO DA PERSONE

ooo

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

ooo

Disponibilità del bene: LIBERO DA PERSONE

Visite al bene: Contattare il custode IS.VE.G tramite email: prenota.pt@isveg.it, e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

Oneri condominiali: Non si è a conoscenza della sussistenza di oneri condominiali

Prezzo base: € 469.000,00

Offerta minima: € 351.750,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 9.000,00

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. 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, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 17 dicembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia .

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

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

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

>>>il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge,

invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

>>l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

>>l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

>>il numero o altro dato identificativo del lotto;

>>l'indicazione del referente della procedura;

>>la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

>>il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

>>il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

>>l'importo versato a titolo di cauzione;

>>la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

>>il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

>>l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

>>l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

>> se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

>> se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale anche del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso Banca Alta Toscana Società Cooperativa S. C. intestato a **“PROCEDURA GIUDIZIO DI DIVISIONE GIUDIZIALE N 02/23 TRIBUNALE PT”** al seguente IBAN: IT41 T089 2213 8020 0000 0839 074, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Giudizio di divisione n 2/2023 RG lotto n 1 o lotto n 2 - versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari, senza ovviamente restituzione del bollo dovuto per legge) 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 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 18 dicembre 2024 ore 15,00 al 23 dicembre 2024 alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 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 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 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, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto di vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà 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 al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, IVA, 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 GIUDIZIO DI DIVISIONE GIUDIZIALE N 02/23 TRIBUNALE PT**" in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

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. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di 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 addotte 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 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al 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 gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato rivolgendosi al Custode (IS.VE.G), contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it (email: prenota.pt@isveg.it; tel. 0573 3571532 – 0573 3571525) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi cell 338 7623035 - tel 0573 24210.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore

12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

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

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, sue eventuali integrazioni 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 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica, unitamente alla perizia (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale di Pistoia (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita del lotto n 2 sul quotidiano La Nazione per n 4 uscite.

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

Pistoia,

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Franchi