

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Sara Baroni (C.F. BRNSRA77R55G713O), con studio in Pistoia Via delle Mura Urbane n. 30, pec [avvsarabaroni@cnfpec.it](mailto:avvsarabaroni@cnfpec.it), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia Dott. S. Garofalo ex art. 591 bis c.p.c. in data 12.04.2024 nel procedimento esecutivo **n. 165/2023 R.E. Tribunale di Pistoia**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **08 GENNAIO 2025 alle ore 11:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Via delle Mura Urbane n. 30, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg

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

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

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

**LOTTO 1** (composto dai beni nn. 1, 4, 5,9,10, di cui alla perizia estimativa in atti) **avente ad oggetto diritti di piena e intera proprietà su:**

➤ **Unità immobiliare ad uso ufficio** (bene 1 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppata su unico livello al piano terra, e posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

L'ufficio occupa la quasi totalità del piano terra, ha due accessi dall'ingresso condominiale al piano terra dell'edificio ed è costituito da 11 vani ad uso ufficio, sala d'attesa/segreteria, due wc con antibagno, due vani ad uso ripostiglio, corridoi e disimpegni. Sul lato nord vi è una ridotta corte esclusiva collegata alla sala d'attesa e ad un locale ufficio.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 418, Sub. 7** Categoria A10, Cl.4, Cons. vani 15,5, Superficie catastale 313 mq, Rendita € 5.603,56, Piano Terra.

Il mappale 418 subalterni 7, 8 e 9 deriva dal precedente mappale 418 subalterni 4, 5 e 6 giusta variazione per ampliamento - ristrutturazione del 2 dicembre 2014 protocollo n. PT0071244 in atti dalla stessa data (n. 17581.1/2014), variazione nel classamento del 6 ottobre 2015 protocollo n. PT0050628 in atti dalla stessa data (n. 13706.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

### Parti comuni:

1) accesso esterno attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 25

2) ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26

3) vano tecnico piano seminterrato - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 28

4) area per alloggiamento delle macchine degli impianti tecnologici e scannafosso - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 29.

Si precisa che il tratto di scannafosso (piano seminterrato mappale 418 sub 29) ed adiacente al locale di deposito (mappale 418 sub 19) non è fisicamente diviso da quest'ultimo.

➤ **Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene 4 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

Il posto auto è in adiacenza, ad ovest, all'ufficio mappale 418 sub 7 ed alla piccola corte ad esso esclusiva, ha accesso da resede a comune con gli altri posti auto scoperti oggetto di esecuzione ed attestante sulla via Buozzi.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 418, Sub. 18**, Categoria C6, Cl.3, Cons. 13 m<sup>2</sup>, Superficie 13 m<sup>2</sup>, Catastale Rendita € 32,90, Piano terra.

Il mappale 418 subalterno 18 deriva dal precedente mappale 418 subalterni 4, 5 e 6 giusta variazione per ampliamento - ristrutturazione del 2 dicembre 2014 protocollo n. PT0071244, variazione nel classamento del 6 ottobre 2015 protocollo n. PT0050629, entrambe sopra citate e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

- 1) resede comune attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 31
- 2) spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 205 sub 43.

Si precisa che le parti comuni sopra elencate sono a comune con altri posti auto identificati catastalmente nel foglio 7, mappale 205, subalterni 44 - 45 - 46 - 47 - 48

➤ **Unità immobiliare ad uso deposito (bene 5 di cui alla perizia in atti)**, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppata su unico livello al piano interrato e posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

Il deposito ha accesso dall'ascensore condominiale e spazio comune (418 sub 30) ad altre unità, ed è costituito da un unico vano.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 418, Sub. 19**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 40 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 41 m<sup>2</sup>, Rendita € 161,13, Piano interrato.

Il mappale 418 subalterno 19 deriva dal precedente mappale 418 subalterni 4, 5 e 6 giusta variazione per ampliamento - ristrutturazione del 2 dicembre 2014 protocollo n. PT0071244, variazione nel classamento del 6 ottobre 2015 protocollo n. PT0050628, entrambe sopra citate e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Con l'atto Repertorio n.132393 in data 04.08.2016 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia Registro particolare n. 2415 del 10/08/2016 "*Allo scopo di consentire l'accesso alla proprietà venduta identificata dal mappale 418 subalterno 19*" veniva costituita a carico della proprietà identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio 7 mappale 418 subalterno 30 (area di manovra dei garages interrati) "*servitù di passo esclusivamente pedonale per consentire al proprietario del fondo dominante l'accesso dal locale ascensore alla unità distinta dal mappale 418 subalterno 19*".

Parti comuni:

Ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26.

Si precisa che il tratto di scannafosso (piano seminterrato mappale 418 sub 29) ed adiacente al locale di deposito (mappale 418 sub 19) non è fisicamente diviso da quest'ultimo.

Lo stesso scannafosso (mappale 418 sub 29) è bene comune ai subalterni 7-8-9-10-11-12 del mappale 418.

➤ **Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto (bene 9 di cui alla perizia in atti)**, facente parte di un più ampio fabbricato, posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

Il posto auto ha accesso da resede a comune con gli altri posti auto scoperti oggetto di esecuzione ed attestante sulla via Buozzi.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 205, Sub. 47**, Categoria C6, Cl.3, Cons. 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 13 m<sup>2</sup>, Rendita € 32,90, Piano terra.

Il mappale 205 subalterno 47 deriva dal precedente mappale 418 subalterno 16 giusta variazione per modifica identificativo del 27 ottobre 2015 protocollo n. PT0054415 in atti dalla stessa data (n. 15175.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

1) resede comune attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 31

2) spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 205 sub 43.

Si precisa che le parti comuni sopra elencate sono a comune con altri posti auto identificati catastalmente nel foglio 7, mappale 205, subalterni 44 - 45 - 46 - 48 e posto auto 418 sub 18.

➤ **Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene 10 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

Il posto auto ha accesso da resede a comune con gli altri posti auto scoperti oggetto di esecuzione ed attestante sulla via Buozzi.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 205, Sub. 48**, Categoria C6, Cl.3, Cons. 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 12 m<sup>2</sup>, Rendita € 32,90, Piano terra.

Il mappale 205 subalterno 48 deriva dal precedente mappale 418 subalterno 17 giusta variazione per modifica identificativo del 27 ottobre 2015 protocollo n. PT0054416 in atti dalla stessa data (n. 15176.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

1) resede comune attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 31

2) spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 205 sub 43.

Si precisa che le parti comuni sopra elencate sono a comune con altri posti auto identificati catastalmente nel foglio 7, mappale 205, subalterni 44 - 45 - 46 - 47 e posto auto 418 sub 18.

Si precisa che oggetto di vendita sono anche i diritti pro-quota sui beni comuni che vengono trasferiti ai sensi dell'art. 2912 c.c. anche se non pignorati.

**Situazione urbanistica e catastale comune a tutte le unità immobiliari:**

Alla data di redazione della perizia, il Comune di Monsummano Terme è dotato del Regolamento Urbanistico (R.U.), la cui ultima variante vigente è stata approvata il 10/04/2019, e del nuovo Piano Operativo (PO) adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023, entrambi vigenti in regime di salvaguardia fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari rientrano, ai sensi del vigente R.U., nella zona di tipo "B2 - Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese" di cui all'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi dell'adottato P.O. lo stesso fabbricato ricade in zona "B2 – Tessuto a media-bassa densità" di cui all'art. 30.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

Sempre ai sensi dell'adottato P.O. il fabbricato è classificato come "Edificio di scarso valore" in virtù del Censimento del Patrimonio Edilizio Storico Urbano del P.O.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

a) Autorizzazione edilizia n. 60 del 28/11/1992

- b) Autorizzazione edilizia n. 71 del 27/07/1992
- c) Concessione Edilizia a sanatoria n° 98 del 28/12/2006 rilasciata per lievi modifiche interne
- d) DIA n. 232/2009 (prot. n. 17433 del 16/09/2009) presentata dalla esecutata per ristrutturazione e ampliamento
- e) DIA n. 163/2010 (prot. n. 11111 del 17/06/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 232/2009
- f) DIA n. 275/2010 (prot. n. 20618 del 16/11/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 163/2010
- g) DIA n. 83/2011 (prot. n. 4731 del 12/04/2011) presentata dalla esecutata variante alle DIA 232/2009 e 163/2010
- h) Variante finale e fine lavori parziale DIA n. 232/2009 (prot. n. 13119 del 27/10/2012) presentata dalla esecutata
- i) SCIA n. 100/2014 (prot. n. 16430 del 27/10/2014) per cambio d'uso senza opera da abitazione ad ufficio per unità al piano primo
- l) Agibilità prot. n. 20169 del 16/12/2014 per l'intero fabbricato.  
Dalla documentazione inviata dall'amministrazione comunale per la fine lavori parziale alla DIA 232/2009 non si evince quali opere siano mancanti.  
Nella SCIA 100/2014 viene citato che le opere mancanti rientrano nella attività di edilizia libera.

**Unità immobiliare ad uso ufficio (bene 1 di cui alla perizia in atti)**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del mappale 418 sub 7 non corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo per alcune modeste modifiche interne e la presenza di un ripostiglio in luogo di un wc. Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo da parte del C.T.U. non corrisponde allo stato risultante dalle pratiche edilizie sopra citate; sono state rilevate difformità relative ad alcune tramezzature interne.

Il C.T.U. ha quantificato in circa € 4.200,00 le somme presumibilmente dovute per sanare le difformità riscontrate (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA + diritti segreteria).

**Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto (bene 4 di cui alla perizia in atti)**

La planimetria catastale non corrisponde, per la sua forma geometrica, allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non sono state rilevate difformità rispetto ai permessi edilizi rilasciati, sopra indicati.

**Unità immobiliare ad uso deposito (bene 5 di cui alla perizia in atti)**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo da parte del CTU, in quanto non vi è la parete di divisione tra il deposito e l'adiacente scannafosso comune.

L'immobile risulta agibile.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo da parte del CTU non corrisponde allo stato risultante dalle pratiche edilizie citate; sono state rilevate difformità relative alla mancanza di parete divisoria tra lo scannafosso (parte comune) e il deposito.

Il CTU ha quantificato in circa € 3.000,00 le somme presumibilmente dovute per sanare le difformità riscontrate (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA + diritti segreteria).

La sanatoria edilizia è relativa alla sola mancanza della parete ma non incide sulla proprietà della porzione di scannafosso che rimane a comune.

**Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto (bene 9 di cui alla perizia in atti)**

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non sono state rilevate difformità rispetto ai permessi edilizi rilasciati, sopra indicati.

**Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto (bene 10 di cui alla perizia in atti)**

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non sono state rilevate difformità rispetto ai permessi edilizi rilasciati, sopra indicati.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stata reperita, nella documentazione depositata in Comune, l'APE delle singole unità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** le unità immobiliari sono libere.

**Prezzo base:** € 366.048,00

**Offerta minima:** € 274.536,00, pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 7.000,00

**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.**

**Si applica il regime di imponibilità per opzione di cui all' art. 10, c.1 n. 8-bis) e/o 8-ter), del DPR 633/72 DPR n.633 del 26 ottobre 1972.**

**Formalità, vincoli o oneri:** Non è stata fornita dall'esecutato documentazione in merito agli oneri condominiali. Si applica l'art. 63 disp. att. c.c.

Sulle unità immobiliari risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia atto di cessione di pigioni, formalità avente n. 1142 di Registro particolare del 03/04/2019.

\*\*\*

**LOTTO 2** (composto dai beni nn. 2 e 8 di cui alla perizia estimativa in atti), **avente ad oggetto diritti di piena e intera proprietà su:**

➤ **Unità immobiliare ad uso ufficio** (bene n. 2 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppata su unico livello al piano terra, e posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

L'ufficio è posto immediatamente sulla destra per chi entra nel fabbricato da via Buozzi, ha accesso dall'ingresso condominiale al piano terra dell'edificio ed è costituito da un unico vano ad uso ufficio oltre wc dotato di antibagno.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme

in **Fg. 7, Part. 418, Sub. 8**, Categoria A10, Cl.4, Cons. vani 1,5, Superficie Catastale 40 m<sup>2</sup>, Rendita € 542,28, Piano Terra.

Il mappale 418 subalterni 7, 8 e 9 derivano dal precedente mappale 418 subalterni 4, 5 e 6 giusta variazione per ampliamento - ristrutturazione del 2 dicembre 2014 protocollo n. PT0071244 in atti dalla stessa data (n. 17581.1/2014), variazione nel classamento del 6 ottobre 2015 protocollo n. PT0050628 in atti dalla stessa data (n. 13706.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

- 1) accesso esterno attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 25
- 2) ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26
- 3) vano tecnico piano seminterrato - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 28
- 4) area per alloggiamento delle macchine degli impianti tecnologici e scannafosso - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 29.

Si precisa che il tratto di scannafosso (piano seminterrato mappale 418 sub 29) ed adiacente al locale di deposito (mappale 418 sub 19) non è fisicamente diviso da quest'ultimo.

➤ **Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene n. 8 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

Il posto auto ha accesso da resede a comune con gli altri posti auto scoperti oggetto di esecuzione ed attestante sulla via Buozzi.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 205, Sub. 46**, Categoria C6, Cl.3, Cons. 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 13 m<sup>2</sup>, Rendita € 32,90, Piano terra.

Il mappale 205 subalterno 46 deriva dal precedente mappale 418 subalterno 15 giusta variazione per modifica identificativo del 27 ottobre 2015 protocollo n. PT0054414 in atti dalla stessa data (n. 15174.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

- 1) resede comune attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 31
- 2) spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 205 sub 43.

Si precisa che le parti comuni sopra elencate sono a comune con altri posti auto identificati catastalmente nel foglio 7, mappale 205, subalterni 44 - 45 - 47 - 48 e posto auto 418 sub 18

Si precisa che oggetto di vendita sono anche i diritti pro-quota sui beni comuni che vengono trasferiti ai sensi dell'art. 2912 c.c. anche se non pignorati.

**Situazione urbanistica e catastale comune a tutte le unità immobiliari:**

Alla data di redazione della perizia il Comune di Monsummano Terme è dotato del Regolamento Urbanistico (R.U.), la cui ultima variante vigente è stata approvata il 10/04/2019, e del nuovo Piano Operativo (PO) adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023, entrambi vigenti in regime di salvaguardia fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione rientrano, ai sensi del vigente R.U., nella zona di tipo "B2 - Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese" di cui all'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai

sensi dell'adottato P.O. lo stesso fabbricato ricade in zona "B2 – Tessuto a media-bassa densità" di cui all'art. 30.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

Sempre ai sensi dell'adottato P.O. il fabbricato è classificato come "Edificio di scarso valore" in virtù del Censimento del Patrimonio Edilizio Storico Urbano del P.O.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

a) Autorizzazione edilizia n. 60 del 28/11/1992

b) Autorizzazione edilizia n. 71 del 27/07/1992

c) Concessione Edilizia a sanatoria n° 98 del 28/12/2006 rilasciata per lievi modifiche interne

d) DIA n. 232/2009 (prot. n. 17433 del 16/09/2009) presentata dalla esecutata per ristrutturazionee ampliamento

e) DIA n. 163/2010 (prot. n. 11111 del 17/06/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 232/2009

f) DIA n. 275/2010 (prot. n. 20618 del 16/11/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 163/2010

g) DIA n. 83/2011 (prot. n. 4731 del 12/04/2011) presentata dalla esecutata variante alle DIA 232/2009 e 163/2010

h) Variante finale e fine lavori parziale DIA n. 232/2009 (prot. n. 13119 del 27/10/2012) presentata dalla esecutata

i) SCIA n. 100/2014 (prot. n. 16430 del 27/10/2014) per cambio d'uso senza opera da abitazione ad ufficio per unità al piano primo

l) Agibilità prot. n. 20169 del 16/12/2014 per l'intero fabbricato.

Dalla documentazione inviata dall'amministrazione comunale per la fine lavori parziale alla DIA 232/2009 non si evince quali opere siano mancanti.

Nella SCIA 100/2014 viene citato che le opere mancanti rientrano nella attività di edilizia libera.

**Unità immobiliare ad uso ufficio** (bene n. 2 di cui alla perizia in atti)

La planimetria catastale del mappale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

L'immobile risulta agibile.

Sul bene non si rilevano difformità rispetto ai permessi edilizi sopra indicati.

**Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene n. 8 di cui alla perizia in atti)

La planimetria catastale del mappale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non si rilevano difformità rispetto ai permessi edilizi sopra indicati.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stata reperita, nella documentazione depositata in Comune, l'APE delle singole unità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** le unità immobiliari sono libere.

**Prezzo base: € 49.853,00**

**Offerta minima: € 37.390,00** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

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

**Si applica il regime di imponibilità per opzione di cui all' art. 10, c.1 n. 8-bis) e/o 8-ter), del DPR 633/72 DPR n.633 del 26 ottobre 1972**

**Formalità, vincoli o oneri:** Non è stata fornita dall'esecutato documentazione in merito agli oneri condominiali. Si applica l'art. 63 disp. att. c.c.

Sulle unità immobiliari risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia atto di cessione di pigioni, formalità avente n. 1142 Registro particolare del 03/04/2019.

\*\*\*

**LOTTO 3** (composto dai beni nn. 3, 6 e 7 di cui alla perizia estimativa in atti) **avente ad oggetto diritti di piena e intera proprietà su:**

➤ **Unità immobiliare ad uso ufficio** (bene 3 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppata su unico livello al piano primo e posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

L'ufficio è sistemato nella porzione di piano primo a nord est del vano scale comuni, ha accesso dal vano scala condominiale ed è costituito da 3 vani ad uso ufficio, ingresso/disimpegno, un wc con antibagno, oltre terrazzo accessibile da un locale ufficio.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 418, Sub. 10**, Categoria A10, Cl.4, Cons. vani 4, Superficie Catastale 69 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.446,08, Piano primo.

Il mappale 418 subalterni 7, 8 e 10 deriva dal precedente mappale 418 subalterni 4, 5 e 6 giusta variazione per ampliamento - ristrutturazione del 2 dicembre 2014 protocollo n. PT0071244 in atti dalla stessa data (n. 17581.1/2014), variazione nel classamento del 6 ottobre 2015 protocollo n. PT0050628 in atti dalla stessa data (n. 13706.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

1) accesso esterno attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 25

2) ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26

3) vano tecnico piano seminterrato - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 28

4) area per alloggiamento delle macchine degli impianti tecnologici e scannafosso - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 29.

Si precisa che il tratto di scannafosso (piano seminterrato mappale 418 sub 29) ed adiacente al locale di deposito (mappale 418 sub 19) non è fisicamente diviso da quest'ultimo.

➤ **Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene 6 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

Il posto auto ha accesso da resede a comune con gli altri posti auto scoperti oggetto di esecuzione ed attestante sulla via Buozzi.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fig. 7, Part. 205, Sub. 44**, Categoria C6, Cl.3, Cons. 13m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 12 m<sup>2</sup>, Rendita € 32,90, Piano terra.

Il mappale 205 subalterno 44 deriva dal precedente mappale 418 subalterno 13 giusta variazione per modifica identificativo del 27 ottobre 2015 protocollo n. PT0054411 in atti dalla stessa data (n. 15172.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

1) resede comune attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 31

2) spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 205 sub 43.

Si precisa che le parti comuni sopra elencate sono a comune con altri posti auto identificati catastalmente nel foglio 7, mappale 205, subalterni 45 - 46 - 47 - 48 e posto auto 418 sub 18.

➤ **Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene 7 della perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53. Il posto auto ha accesso da resede a comune con gli altri posti auto scoperti oggetto di esecuzione ed attestante sulla via Buozzi.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fig. 7, Part. 205, Sub. 45**, Categoria C6, Cl.3, Cons. 13m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 13 m<sup>2</sup>, Rendita € 32,90, Piano terra.

Il mappale 205 subalterno 45 deriva dal precedente mappale 418 subalterno 14 giusta variazione per modifica identificativo del 27 ottobre 2015 protocollo n. PT0054413 in atti dalla stessa data (n. 15173.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015.

Parti comuni:

1) resede comune attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 31

2)spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 205 sub 43.

Si precisa che le parti comuni sopra elencate sono a comune con altri posti auto identificati catastalmente nel foglio 7, mappale 205, subalterni 44 - 46 - 47 - 48 e posto auto 418 sub 18

Si precisa che oggetto di vendita sono anche i diritti pro-quota sui beni comuni che vengono trasferiti ai sensi dell'art. 2912 c.c. anche se non pignorati.

**Situazione urbanistica e catastale comune a tutte le unità immobiliari:**

Alla data di redazione della perizia il Comune di Monsummano Terme è dotato del Regolamento Urbanistico (R.U.), la cui ultima variante vigente è stata approvata il 10/04/2019, e del nuovo Piano Operativo (PO) adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023, entrambi vigenti in regime di salvaguardia fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione rientranp, ai sensi del vigente R.U., nella zona di tipo "B2 - Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese" di cui all'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi dell'adottato P.O. lo stesso fabbricato ricade in zona "B2 – Tessuto a media-bassa densità" di cui all'art. 30.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

Sempre ai sensi dell'adottato P.O. il fabbricato è classificato come "Edificio di scarso valore" in virtù del Censimento del Patrimonio Edilizio Storico Urbano del P.O.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

a) Autorizzazione edilizia n. 60 del 28/11/1992

b) Autorizzazione edilizia n. 71 del 27/07/1992

c) Concessione Edilizia a sanatoria n° 98 del 28/12/2006 rilasciata per lievi modifiche interne

d) DIA n. 232/2009 (prot. n. 17433 del 16/09/2009) presentata dalla esecutata per ristrutturazione e ampliamento

e) DIA n. 163/2010 (prot. n. 11111 del 17/06/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 232/2009

f) DIA n. 275/2010 (prot. n. 20618 del 16/11/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 163/2010

g) DIA n. 83/2011 (prot. n. 4731 del 12/04/2011) presentata dalla esecutata variante alle DIA 232/2009 e 163/2010

h) Variante finale e fine lavori parziale DIA n. 232/2009 (prot. n. 13119 del 27/10/2012) presentata dalla esecutata

i) SCIA n. 100/2014 (prot. n. 16430 del 27/10/2014) per cambio d'uso senza opera da abitazione ad ufficio per unità al piano primo

l) Agibilità prot. n. 20169 del 16/12/2014 per l'intero fabbricato.

Dalla documentazione inviata dall'amministrazione comunale per la fine lavori parziale alla DIA 232/2009 non si evince quali opere siano mancanti.

Nella SCIA 100/2014 viene citato che le opere mancanti rientravano nella attività di edilizia libera.

**Unità immobiliare ad uso ufficio** (bene 3 di cui alla perizia in atti)

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non si rilevano difformità rispetto ai permessi edilizi sopra indicati.

**Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene 6 di cui alla perizia in atti)

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non si rilevano difformità rispetto ai permessi edilizi sopra indicati.

**Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto** (bene 7 della perizia in atti)

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non si rilevano difformità rispetto ai permessi edilizi sopra indicati.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stata reperita, nella documentazione depositata in Comune, l'APE delle singole unità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** le unità immobiliari sono libere.

**Prezzo base: € 87.700,00**

**Offerta minima: € 65.775,00** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

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

**Si applica il regime di imponibilità per opzione di cui all' art. 10, c.1 n. 8-bis) e/o 8-ter), del DPR 633/72 DPR n.633 del 26 ottobre 1972.**

**Formalità, vincoli o oneri:** Non è stata fornita dall'esecutato documentazione in merito agli oneri condominiali. Si applica l'art. 63 disp. att. c.c.

Sulle unità immobiliari risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia atto di cessione di pigioni, formalità avente n. 1142 di Registro particolare del 03/04/2019.

\*\*\*

**LOTTO 5** (composto dal bene n. 12 di cui alla perizia estimativa in atti) **avente ad oggetto diritti di piena e intera proprietà su:**

➤ **Unità immobiliare ad uso ufficio**, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppata su unico livello al piano primo e posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53. L'ufficio ha due distinti accessi dal vano scala condominiale ed è costituito da ingresso, 3 vani ad uso ufficio, disimpegno, un wc con antibagno, ripostiglio.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fg. 7, Part. 418, Sub. 11**, Categoria A10, Cl.4, Cons. vani 4, Superficie Catastale 83 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.446,08, Piano primo.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 06/10/2015 pratica n. pt0050628 in atti dal 06/10/2015 variazione di classamento (n. 13706.1/2015); Variazione del 02/12/2014 Pratica n. PT0071244 in atti dal 02/12/2014 ampliamento-ristrutturazione (n.17581.1/2014).

**Parti comuni:**

- 1) accesso esterno attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 25
- 2) ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26
- 3) vano tecnico piano seminterrato - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 28
- 4) area per alloggiamento delle macchine degli impianti tecnologici e scannafosso - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 29.

Si precisa che il tratto di scannafosso (piano seminterrato mappale 418 sub 29) ed adiacente al locale di deposito (mappale 418 sub 19) non è fisicamente diviso da quest'ultimo.

Si precisa che oggetto di vendita sono anche i diritti pro-quota sui beni comuni che vengono trasferiti ai sensi dell'art. 2912 c.c. anche se non pignorati.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Alla data di redazione della perizia il Comune di Monsummano Terme è dotato del Regolamento Urbanistico (R.U.), la cui ultima variante vigente è stata approvata il 10/04/2019, e del nuovo Piano Operativo (PO) adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023, entrambi vigenti in regime di salvaguardia fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra, ai sensi del vigente R.U., nella zona di tipo "B2 - Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese" di cui all'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi dell'adottato P.O. lo stesso fabbricato ricade in zona "B2 – Tessuto a media-bassa densità" di cui all'art. 30.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

Sempre ai sensi dell'adottato P.O. il fabbricato è classificato come "Edificio di scarso valore" in virtù del Censimento del Patrimonio Edilizio Storico Urbano del P.O.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- a) Autorizzazione edilizia n. 60 del 28/11/1992
- b) Autorizzazione edilizia n. 71 del 27/07/1992
- c) Concessione Edilizia a sanatoria n° 98 del 28/12/2006 rilasciata per lievi modifiche interne
- d) DIA n. 232/2009 (prot. n. 17433 del 16/09/2009) presentata dalla esecutata per ristrutturazione e ampliamento
- e) DIA n. 163/2010 (prot. n. 11111 del 17/06/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 232/2009
- f) DIA n. 275/2010 (prot. n. 20618 del 16/11/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 163/2010
- g) DIA n. 83/2011 (prot. n. 4731 del 12/04/2011) presentata dalla esecutata variante alle DIA 232/2009 e 163/2010
- h) Variante finale e fine lavori parziale DIA n. 232/2009 (prot. n. 13119 del 27/10/2012) presentata dalla esecutata
- i) SCIA n. 100/2014 (prot. n. 16430 del 27/10/2014) per cambio d'uso senza opera da abitazione ad ufficio per unità al piano primo
- l) Agibilità prot. n. 20169 del 16/12/2014 per l'intero fabbricato.

Dalla documentazione inviata dall'amministrazione comunale per la fine lavori parziale alla DIA 232/2009 non si evince quali opere siano mancanti.

Nella SCIA 100/2014 viene citato che le opere mancanti rientravano nella attività di edilizia libera.

La planimetria catastale del mappale 418 sub 11 corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Sul bene non si rilevano difformità rispetto ai permessi edilizi rilasciati.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stata reperita, nella documentazione depositata in Comune, l'APE delle singole unità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** unità immobiliare libera.

**Prezzo base:** € 87.378,00

**Offerta minima:** € 65.534,00 pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

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

**Si applica il regime di imponibilità per opzione di cui all' art. 10, c.1 n. 8-bis) e/o 8-ter), del DPR 633/72 DPR n.633 del 26 ottobre 1972.**

**Formalità, vincoli o oneri:** Non è stata fornita dall'esecutato documentazione in merito agli oneri condominiali. Si applica l'art. 63 disp. att. c.c.

Sulle unità immobiliari risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia atto di cessione di pigioni, formalità avente n. 1552 di Registro particolare del 07/05/2019.

\*\*\*

**LOTTO 6** (composto dai beni nn. 13, 14 e 16 di cui alla perizia estimativa in atti) **avente ad oggetto diritti di piena e intera proprietà su:**

➤ **Unità immobiliare ad uso abitativo** (bene 13 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppata al piano secondo e, per vani accessori al piano sottotetto, posta in Comune di Monsummano Terme (PT), in via Buozzi nc 53.

L'abitazione ha due accessi dal vano scala condominiale al piano secondo, mentre il piano sottotetto è raggiungibile dalla scala interna all'appartamento e dall'ascensore. L'abitazione è costituita al piano secondo da ingresso, soggiorno, studio, pranzo, cucina, due ripostigli, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni, oltre terrazzo collegato allo studio, terrazzo collegato al pranzo, ampia terrazza (lastrico solare) collegata al soggiorno ed alla cucina. Sul lastrico solare vi sono due strutture tipo pergola, con copertura in pannelli tipo plexiglass.

Al piano terzo e sottotetto sono posti alcuni vani accessori (con altezza massima 1,96 m e minima 1,20 m) quali stenditoio e ripostigli, mentre in altra porzione dello stesso piano con altezza massima 2,80 m e minima 1,18 m, sono stati ricavati un bagno, una cucina, una camera di servizio, un soggiorno, un locale palestra e un ripostiglio.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fig. 7, Part. 418, Sub. 12**, Categoria A2, Cl.3, Cons. vani 14, Superficie 366,84 mq, Rendita € 1.482,23, Piano 2 – 3.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 06/10/2015 pratica n. pt0050628 in atti dal 06/10/2015 variazione di classamento (n. 13706.1/2015); Variazione del 02/12/2014 Pratica n. PT0071244 in atti dal 02/12/2014 ampliamento-ristrutturazione (n.17581.1/2014).

**Parti comuni:**

1) accesso esterno attestante la via Buozzi - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 25

- 2) ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26
- 3) vano tecnico piano seminterrato - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 28
- 4) area per alloggiamento delle macchine degli impianti tecnologici e scannafosso - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 29.

Si precisa che il tratto di scannafosso (piano seminterrato mappale 418 sub 29) ed adiacente al locale di deposito (mappale 418 sub 19) non è fisicamente diviso da quest'ultimo.

➤ **Deposito**, ex posto auto coperto (bene 14 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano interrato, in Comune di Monsummano Terme (PT), via Buozzi nc 53 e più precisamente il terzo sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile comune.

Il deposito (ex posto auto) è, ad oggi, confinato da una parete vetrata con struttura in alluminio ed utilizzato come deposito/rimessa.

L'unità ha accesso dalla rampa carrabile e spazio di manovra a servizio delle altre unità al piano interrato.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fig. 7, Part. 418, Sub. 20**, Categoria C6, Cl.4, Cons. 21 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 22 m<sup>2</sup>, Rendita € 61,82, Piano interrato.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 06/10/2015 pratica n. pt0050628 in atti dal 06/10/2015 variazione di classamento (n. 13706.1/2015); Variazione del 02/12/2014 Pratica n. PT0071244 in atti dal 02/12/2014 ampliamento-ristrutturazione (n.17581.1/2014).

#### Parti comuni:

- 1) ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26
- 2) rampa di accesso e spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 30.

➤ **Posto auto coperto** (bene 16 di cui alla perizia in atti), facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano interrato, in Comune di Monsummano Terme (PT), via Buozzi nc 53, e più precisamente il primo sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile comune.

L'unità ha accesso dalla rampa carrabile e spazio di manovra a servizio delle altre unità al piano interrato.

Quanto sopra è rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in **Fig. 7, Part. 418, Sub. 22**, Categoria C6, Cl.4, Cons. 29 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 31 m<sup>2</sup>, Rendita € 85,37, Piano interrato.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 06/10/2015 pratica n. pt0050628 in atti dal 06/10/2015 variazione di classamento (n. 13706.1/2015); Variazione del 02/12/2014 Pratica n. PT0071244 in atti dal 02/12/2014 ampliamento-ristrutturazione (n.17581.1/2014).

#### Parti comuni:

- 1) ingresso e vano scala condominiali - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 26
- 2) rampa di accesso e spazio di manovra - dati catastali Foglio 7 mappale 418 sub 30.

Si precisa che oggetto di vendita sono anche i diritti pro-quota sui beni comuni che vengono trasferiti ai sensi dell'art. 2912 c.c. anche se non pignorati.

### **Situazione urbanistica e catastale comune a tutte le unità immobiliari:**

Alla data di redazione della perizia il Comune di Monsummano Terme è dotato del Regolamento Urbanistico (R.U.), la cui ultima variante vigente è stata approvata il 10/04/2019, e del nuovo Piano Operativo (PO) adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023, entrambi vigenti in regime di salvaguardia fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione rientrano, ai sensi del vigente R.U., nella zona di tipo "B2 - Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese" di cui all'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi dell'adottato P.O. lo stesso fabbricato ricade in zona "B2 – Tessuto a media-bassa densità" di cui all'art. 30.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

Sempre ai sensi dell'adottato P.O. il fabbricato è classificato come "Edificio di scarso valore" in virtù del Censimento del Patrimonio Edilizio Storico Urbano del P.O.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- a) Autorizzazione edilizia n. 60 del 28/11/1992
- b) Autorizzazione edilizia n. 71 del 27/07/1992
- c) Concessione Edilizia a sanatoria n° 98 del 28/12/2006 rilasciata per lievi modifiche interne
- d) DIA n. 232/2009 (prot. n. 17433 del 16/09/2009) presentata dalla esecutata per ristrutturazione e ampliamento
- e) DIA n. 163/2010 (prot. n. 11111 del 17/06/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 232/2009
- f) DIA n. 275/2010 (prot. n. 20618 del 16/11/2010) presentata dalla esecutata variante alla DIA 163/2010
- g) DIA n. 83/2011 (prot. n. 4731 del 12/04/2011) presentata dalla esecutata variante alle DIA 232/2009 e 163/2010
- h) Variante finale e fine lavori parziale DIA n. 232/2009 (prot. n. 13119 del 27/10/2012) presentata dalla esecutata
- i) SCIA n. 100/2014 (prot. n. 16430 del 27/10/2014) per cambio d'uso senza opera da abitazione ad ufficio per unità al piano primo
- l) Agibilità prot. n. 20169 del 16/12/2014 per l'intero fabbricato.

Dalla documentazione inviata dall'amministrazione comunale per la fine lavori parziale alla DIA 232/2009 non si evince quali opere siano mancanti.

Nella SCIA 100/2014 viene citato che le opere mancanti rientravano nella attività di edilizia libera.

### **Unità immobiliare ad uso abitativo (bene 13 di cui alla perizia in atti).**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo per alcune modifiche interne e per la destinazione di alcuni vani.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde allo stato risultante dalle pratiche edilizie citate.

Si rilevano le seguenti difformità:

- a) al piano secondo sono state rimosse tramezzature interne in due camere;
- b) al piano secondo i pergolati sulla terrazza/lastrico solare sono stati entrambi coperti con lastre di policarbonato o similare e quello ad ovest è stato chiuso sulle due pareti con lo stesso materiale.
- c) al piano terzo (sottotetto) sono stati realizzati alcuni vani abitativi (cucina, soggiorno, due bagni) che non rispettano i parametri igienico sanitari minimi (altezza interna dei vani e rapporto aeroilluminante).

La difformità al punto a) è sanabile.

La difformità al punto b) non è sanabile e devono essere rimosse le parti in policarbonato che chiudono e coprono i pergolati.

La difformità al punto c) non è sanabile ed i vani devono essere ricondotti a soffitta.

Per la difformità di cui al punto a), sono stati stimati oneri per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA + diritti segreteria) di circa € 3.500,00.

Per la difformità al punto b) la rimessa in pristino (smontaggio e smaltimento lastre) è stata valutata in circa € 2.500,00.

Per la difformità al punto c) la rimessa in pristino, consistente nella rimozione dei sanitari nei bagni e scarichi, nella rimozione di arredi per camera e cucina, è stata valutata in circa € 3.500,00.

**Deposito**, ex posto auto coperto (bene 14 di cui alla perizia in atti),

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo perchè il posto auto è stato chiuso da una parete vetrata con struttura in alluminio ed utilizzato come deposito.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde allo stato risultante dalle pratiche edilizie citate.

Per il bene è stata rilevata quale difformità la chiusura del posto auto da una parete vetrata con struttura in alluminio e l'utilizzo come deposito.

Per tale difformità sono stati stimati oneri per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA + diritti segreteria) di circa € 5.500,00.

**Posto auto coperto** (bene 16 di cui alla perizia in atti).

La planimetria catastale del mappale corrisponde allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. Sul bene non si rilevano difformità rispetto ai permessi edilizi rilasciati.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stata reperita, nella documentazione depositata in Comune, l'APE delle singole unità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>o</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>o</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** le unità immobiliari risultano occupate da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura. Il contratto risulta stipulato per uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98 e riporta, tra le altre, le seguenti clausole :

*“La locazione avrà la durata di anni 8 anni con inizio dal 1 gennaio 2022 e verrà a scadere il 31 dicembre 2029 salvo quanto disposto dagli articoli 27, 28 e 29 legge 392/78. In deroga a quanto previsto in precedenza, le parti convengono che il conduttore ha facoltà sin d'ora a recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione”.*

*“Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, od a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento consegnata alla posta 12 mesi prima della scadenza della locazione, il contratto, ancorchè a termine, s'intenderà rinnovato agli stessi patti, salvo quanto convenuto all'art. 3 relativamente alla consistenza del canone”.*

Il custode ISVEG con comunicazione in data 16 gennaio 2024 ha comunicato disdetta per la scadenza del 31 dicembre 2029.

**Prezzo base: € 419.284,00**

**Offerta minima: € 314.463,00** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 8.000,00**

**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.**

**Si applica il regime di imponibilità per opzione di cui all' art. 10, c.1 n. 8-bis) e/o 8-ter), del DPR 633/72 DPR n.633 del 26 ottobre 1972**

**Formalità, vincoli o oneri:** Non è stata fornita dall'esecutato documentazione in merito agli oneri condominiali. Si applica l'art. 63 disp. att. c.c.

Sulle unità immobiliari risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia atto di cessione di pigioni, formalità avente n. 1552 di Registro particolare del 07/05/2019.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07/01/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite**

**Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “inserimento offerta” (vedi passo n.6 del manuale dell’utente).**

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 165/2023 R.E. al seguente IBAN IT38F086731380000000917134, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 165/2023 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali

personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 08/01/2025 al 13/01/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; 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 bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e l'IVA ove dovuta, 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).

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);**

**L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.**

Se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con apposito 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, 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 Esecutiva Immobiliare n. 165/2023 R.E."; 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 precedente 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 contattando il Custode, Is.Ve.G., con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, codice fiscale riferito al legale rappresentante *pro tempore* DBRPTR69R27D612H, tel. 05733571532 – 05733571525, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) indirizzo email [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it), [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Sara Baroni in Pistoia, Via delle Mura Urbane n. 30 (Tel.: 0573.25039; [sara.s.baroni@gmail.com](mailto:sara.s.baroni@gmail.com); [avvsarabaroni@cnfpec.it](mailto:avvsarabaroni@cnfpec.it)).

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

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

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

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 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.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.

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

Pistoia, li 19.09.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Sara Baroni

