

## TRIBUNALE DI PISTOIA

### Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita ex art.107 L.F.

La sottoscritta Dott. Elisa Petrocchi, CF PTRLSE63P63E715W, curatore del Fallimento "I L n.32/2017 R.F."

### AVVISA

che il giorno **25/03/2025** alle ore **12:00**, presso il proprio studio sito in Pescia (PT), Piazza Gramsci n. 1 , procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del bene immobile oltre indicato - 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.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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

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

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

### LOTTO A

*Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana, centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli nc 1-3 formato da più corpi di fabbrica sviluppati su parti interrato e seminterrate e più piani fuori terra, oltre a pertinenze scoperte e terreni annessi.*

IL fabbricato risale al XVIII secolo, costruito probabilmente su un impianto risalente alla prima metà del 1500, e nella sua configurazione attuale alla seconda metà del XIX secolo; è collocato nel centro storico di Lorenzana. Il complesso, imponente per estensione planimetrica, volume e pertinenze, è in stato di abbandono ed in vaste zone interessato da crolli delle coperture e dei solai intermedi sottostanti, così come le pertinenze scoperte, formate da piazzali e giardino, sono invase da vegetazione infestante. Per questi motivi il complesso è allo stato attuale in parte non accessibile. Gli scantinati ed i seminterrati sono disposti su più livelli e in buona parte anche al di fuori del perimetro principale del corpo di fabbrica fuori terra. La Villa ha un ampio giardino confinato entro i muri di cinta lungo la via D. Giuli, la vicinale di Bucine e le parti seminterrate. L'intera parte costruita è inoltre confinata da un vasto terreno a parco boscato. Le facciate dei fabbricati sono per circa mq 1800 di sviluppo dotate di ponteggi fissi messi in opera dalla società fallita in vista di interventi di massima urgenza da realizzare. Anche i ponteggi sono oggetto di vendita insieme al fabbricato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. I terreni confinano su più lati con i fabbricati e da questi sono direttamente accessibili. Anche i terreni si trovano in stato di abbandono e la vegetazione infestante ha in più parti preso il sopravvento sulla zona del parco e le pertinenze un tempo a giardino.

**Dimensioni.** Il compendio immobiliare è così formato: circa 2800 mq di superficie utile lorda –incluse le parti crollate ed i vani scala e secondo le convenzioni commerciali- ai vari piani fuori terra; circa mq 1000 di scantinati e seminterrati in parte entro la sagoma del fabbricato in elevazione e in parte fuori di questa; circa mq 1875,00 di pertinenze scoperte pavimentate e in parte a giardino poste su più quote e in parte sovrastanti i locali seminterrati; mq 28272 di terreni - prevalentemente boscati e comunque occupati da piante infestanti- confinanti con i fabbricati della Villa, la vicinale di Bucine e altre proprietà private.

**Stato dell'immobile.** L'immobile risulta non occupato ed in pessimo stato di manutenzione: vi sono importanti porzioni di copertura crollate, così come alcuni solai intermedi e controsoffittature. I crolli e la pericolosità di molte strutture orizzontali rendono impossibile l'accesso, così come al giardino che è infestato dalla vegetazione, addossata anche a molti tratti delle pareti perimetrali degli edifici ed agli stessi ponteggi. Si segnala che tre locali risultano non accessibili a seguito di chiusure dei vani porta con portone o murature e si può ipotizzare che siano occupati da terzi senza titolo:

- Il locale a piano terra con accesso da Vicolo dell'Arco e rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 264 sub.1. Il locale è chiuso con portone dotato di serratura di sicurezza.
- Il vano al piano secondo nella estrema porzione sud-est della unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 271 sub.3 ed il corrispondente vano al piano terzo, entrambi con finestra sul Vicolo dell'Arco. L'accesso è impedito dal tamponamento con muratura in laterizio di due vani porta che permettevano il collegamento delle due stanze alla restante porzione della villa.

**Confini.** A sud Via Domenico Giuli e Vicolo dell'Arco, ad ovest Strada Vicinale delle Bucine, a est Vicolo dell'Arco e proprietà | per parte prevalente, a nord , F | e

**Identificazione Catastale.** I beni risultano giustamente intestati e sono così rappresentati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali nel Comune di CRESPIA LORENZANA sezione di LORENZANA(Codice M328B) , al Catasto Fabbricati:

- Foglio 9 particella 254 sub.1 [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.79, superficie catastale mq. 103 e rendita € 265,20 ]
- Foglio 9 particella 256 sub.1 [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.840, superficie catastale mq. 1067 e rendita € 3166,91]
- Foglio 9 particella 254 sub.2 [ categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.240, superficie catastale mq. 291 e rendita € 768,49]
- Foglio 9 particella 262 sub.6 [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.195, superficie catastale mq.267 e rendita € 735,18]

- Foglio 9 particella 262 sub.5 [ categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.165, superficie catastale mq.204 e rendita € 622,07]
- Foglio 9 particella 260 [ categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq. 92, superficie catastale mq.118 e rendita € 294,59]
- Foglio 9 particella 264 sub.1 [ categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.18, superficie catastale mq. 23 e rendita € 57,64]
- Foglio 9 particella 264 sub.2 [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.17, superficie catastale mq. 27 e rendita € 54,43]
- Foglio 9 particella 263 [ categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.43, superficie catastale mq.51 e rendita € 144,35]
- Foglio 9 particella 262 sub.4 [ categoria B/7 di classe unica, consistenza catastale mq.199, superficie catastale mq.61 e rendita mq. 184,99]
- Foglio 9 particella 262 sub.1 [ categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.104, superficie catastale mq.131 e rendita mq. 349,12]
- Foglio 9 particella 261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3 unite [categoria A/8 di classe unica, consistenza catastale vani 81, superficie catastale mq.2228 escluse aree scoperte e rendita € 15.687,38]

Dati meglio identificati in perizia

E nella stessa sezione di Lorenzana, al **Catasto Terreni**:

- Foglio 9 particella 166 bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 7020, reddito dominicale € 10,88 e reddito agrario € 3,26
- Foglio 9 particella 167 bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 6130, reddito dominicale € 9,50 e reddito agrario € 2,85
- Foglio 9 particella 168 bosco ceduo di classe 2, superficie mq. 2510, reddito dominicale € 2,46 e reddito agrario € 0,65
- Foglio 9 particella 169 seminativo di classe 3, superficie mq. 2470, reddito dominicale € 6,38 e reddito agrario € 5,10
- Foglio 9 particella 172 frutteto di classe 1, superficie mq. 1280, reddito dominicale € 15,20 e reddito agrario € 9,25
- Foglio 9 particella 275 bosco alto di classe 1, superficie mq. 1920, reddito dominicale € 3,97 e reddito agrario € 0.50
- Foglio 9 particella 315 vigneto di classe 1, superficie mq. 1040, reddito dominicale € 9,13 e reddito agrario € 6,18
- Foglio 9 particella 318 uliveto di classe 1, superficie mq. 3220, reddito dominicale € 13,30 e reddito agrario € 12,47
- Foglio 9 particella 352 seminativo arborato di classe 3, superficie mq. 1870, reddito dominicale € 4,83 e reddito agrario € 3,38
- Foglio 9 particella 353 seminativo di classe 3, superficie mq. 812, reddito dominicale € 2,10 e reddito agrario € 1,68

**Note su identificazione catastale e conformità fra stato dei luoghi e documentazioni grafiche.**

- lo scantinato identificato con la particella 262 sub. 6 insiste per intero fuori della particella 262, ad eccezione della porta di accesso alla scalinata che conduce all' interrato
- lo scantinato ora rappresentato con la particella 262 sub 6 non era accampionato al momento della vendita al Comune di Lorenzana, ma descritto nell'atto di compravendita " *...omissis.. dette cantine, non censite, insistono sotto il piano terreno delle particelle: 265.266.270.271.401.264 e sotto Villa Giuli.*"
- Non sono accampionate le cantinette seminterrate accessibili dalla Strada Vicinale della Bucine
- il bene non censibile 262 sub. 7 descritto comune ai soli subalterni 1-3-4-5-6 della particella 262 è comune a tutte le particelle



- Le planimetrie catastali contengono imprecisioni, quali posizione di porte, nicchie nelle pareti interne e posizione dei tramezzi, ed altre di carattere grafico-convenzionale, che non hanno rilevanza catastale in quanto non influenti sulla determinazione della rendita e –ovviamente – non tengono conto dei crolli e del reale stato dell’immobile conseguente a questi.
- I vari crolli ed i danneggiamenti conseguenti a questi hanno determinato di fatto mutamenti nello stato dei beni e un livello di degrado tale da determinare “una incapacità reddituale temporalmente rilevante” e quindi rendere possibile, ma non obbligatorio, l’aggiornamento degli atti catastali con iscrizione dei beni nella categoria F/2 (Unità Collabenti)

Si segnala che l’unica documentazione grafica disponibile è rappresentata dalle planimetrie catastali, alcune di vecchia redazione ed altre presentate nella fase preliminare all’atto del 05.03.2008. Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta con le ispezioni presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Crespina Lorenzana. Dal controllo a vista e con i limiti determinati dal forte degrado e dei crolli che impediscono una completa ispezione del fabbricato, le planimetrie catastali con l’eccezione di alcuni lievi discordanze rappresentano in maniera adeguata lo stato dei luoghi. Per quanto detto non può essere dichiarata la corrispondenza con lo stato dei luoghi. Si segnalano fra le difformità più rilevanti la chiusura dei vani porta ai piani secondo e terzo dell’ala ovest adiacenti ad altra proprietà ed a questa apparentemente annessi, la mancata rappresentazione dei vani seminterrati lungo la via vicinale di Bucine ed alcune tramezzature ai vari piani nell’ala sud- ovest.

**Vincoli:** I beni sono gravati da vincolo ai sensi dell’art. 10 comma 1 del D.Lsl. 22 gennaio 2004 n. 42 , imposto con provvedimento n. 177 del 10.05.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali trascritto all’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 08 novembre 2006 al n. 13.282 di R.P.

I beni ricadono in parte in area a vincolo cimiteriale e idrogeologico.

**Servitù .** Come descritta nell’atto rogato dal Dott. \_\_\_\_\_ e richiamata nell’atto Notaio \_\_\_\_\_ del 05/03/2008, il complesso immobiliare gode di servitù di passo su una piccola striscia di terreno di circa m. 4,00 che congiunge il terreno a parco alla strada vicinale del Sito, e dei “vincoli e servitù attive e passive apparenti e non apparenti e/o imposti dalle vigenti leggi, parti comuni, così come spettano al Comune in forza dei titoli di possesso”.

In forza del riconosciuto interesse e vincolo viene nell’atto richiamato l’obbligo per “ l’acquirente di garantire la fruizione pubblica dell’immobile da parte di coloro che per motivi di interesse e/o studio avessero necessità di accedere all’immobile ed al suo giardino garantendo per almeno un giorno alla settimana l’accesso all’immobile da parte di coloro che ne facciano richiesta”.

Il compendio immobiliare risulta non occupato, però si segnala che all’epoca dei sopralluoghi realizzati per gli accertamenti finalizzati alla redazione della perizia, poi rilasciata in data 24.11.2017, tre locali risultavano non accessibili a seguito di chiusure dei vani porta con portone o murature di cui due occupati senza titolo, da proprietari o utilizzatori di immobili confinanti.

#### **PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO: DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il territorio di Lorenzana dal 01.01.2014 è parte del Comune di Crespina Lorenzana, nato dalla Fusione dei comuni di Crespina e Lorenzana in attuazione della L.R.T. 69/2013.

Con Delibera del C.C. del Comune di Crespina Lorenzana n. 23 del 10.05.2018 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale con contestuale Variante al R.U. del territorio corrispondente all’ex Comune di Lorenzana. L’approvazione è stata pubblicata sul BURT n. 31 del 01.08.2018 ed efficace dal 31.08.2018.

Successivamente vi è stata una nuova approvazione, in esito a controdeduzioni, approvata con Del. C.C. 32 del 25.07.2019, pubblicata sul BURT n. 41 del 09.10.2019 efficace dal 09.11.2019. ( la nuova approvazione è specifica ad aree non di interesse per i beni della procedura).

Nella Tav. 4 della Variante al R.U. i fabbricati del compendio immobiliare in esame, per quanto non correttamente e compiutamente individuati, sono classificati all’interno della Zona omogenea A1.

Si segnala che i confini della Zona A1 in detta tavola non includono l'intero complesso storico di Villa Giuli, ed in particolare risulta escluso l'intero parco ed i terreni annessi alla villa che ricadono quasi per intero nella zona agricola.

La disciplina delle zone A è definita all'art. 33.1 (Zona A: Centri antichi ed aree urbane storicizzate) delle N.T.A. e più specificatamente per le sottozone A1 all'art. 33.1.1 (impianto storico sottozona A1).

Il complesso dei fabbricati risulta fra i fabbricati schedati (All. A1) ed è censito nell'All. A8 con la scheda LO- 060.

Il compendio immobiliare ricade in parte all'interno dell'area di vincolo cimiteriale (art. 35.3 N.T.A.) ed è sottoposto a vincolo Beni Culturali (D.Lgs 42/2004, art. 10).

In base alla scheda LO-060 i fabbricati sono classificati E.R.V. (edifici vincolati e di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale – art. 17.1 N.T.A.).

In allegato si riportano per esteso gli estratti cartografici e dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al R.U. più significativi per il caso in esame. La variante è visionabile sul sito del Comune di Crespina Lorenzana (alla pagina <http://www.comune.crespinalorenzana.pi.it/il-cittadino/ediliziaprivata-e-urbanistica/regolamenti/92> ).

**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.).** Dall'esame della cartografia del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico l'intera proprietà della ( ad eccezione di due piccole porzioni arginali) risulta oggetto di tutela per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 [ lett.g) "territori coperti da foreste e boschi" ] .

L'inserimento dell'intera proprietà all'interno di tale vincolo è evidente errore di classificazione, presumibilmente favorito dallo stato di abbandono dei luoghi e dal proliferare della vegetazione infestante e dalla conseguente errata interpretazione delle foto aeree. Tale errore, ai sensi della legge forestale, potrà essere emendato dal Comune di Crespina Lorenzana a seguito di richiesta motivata e documentata escludendo tutte le pertinenze dirette della villa (quali il c.d. piaggione, il giardino e le aree più prossime e semplicemente invase negli ultimi anni dalla vegetazione infestante).

**REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.** Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967. Dall'indagine effettuata presso l'U.T.C. non risultano pratiche edilizie a nome della relative a questo immobile, né precedentemente all'atto di trasferimento dal Comune alla risultano pratiche intestate ai danti causa del Comune di Lorenzana, per quanto alcune situazioni riscontrate – in specie nell'ala sud-ovest relativamente ad alcune tramezzature ed alcuni locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi- fanno pensare ad interventi eseguiti in anni abbastanza recenti (anni '50-'60 del secolo scorso). Lo stesso Comune di Lorenzana dichiarava comunque nell'atto Romoli del 5.3.2008 che "non sono stati eseguiti interventi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi". Dopo detto atto nessuno intervento è stato eseguito.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** *libero escluso quanto detto sopra per i 3 vani.*

**Oneri condominiali:** non fa parte di condominio

**Prezzo base:** € 127.000,00 (Euro centoventisettemila/00),

**Offerta minima:** € 95.250,00 (Euro novantacinquemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** € 9.525,00 (Euro novemilacinquecentoventicinque/00), pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/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 B**

Terreno edificabile nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione di Casciana Alta, ubicato a sud del centro abitato di Casciana Alta, accessibile dalla strada Provinciale del Commercio e da Via Nazario Sauro, della superficie catastale di mq 14.285.

Descrizione dei beni

Il terreno si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato di Casciana Alta facilmente accessibile dalla via Provinciale del Commercio e dalla Via Nazario Sauro con giacitura prevalentemente pianeggiante e di forma irregolare. I terreni sono in parte confinanti con un'altra zona a destinazione residenziale già oggetto di un piano attuativo e di successiva edificazione.

Il terreno ha una superficie di circa mq 14.285 ed è interamente ricadente nel comparto di espansione a carattere residenziale Zone C, nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all'art. 21.1.3 del vigente Regolamento Urbanistico. Il bene è libero.

### **Identificazione Catastale**

I beni risultano intestati a \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ e sono così rappresentati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali nel Comune di Casciana Terme Lari sezione di Lari

Catasto Terreni:

- **Foglio 49 particella 124** seminativo arborato di classe 1, superficie mq. 12720, reddito dominicale € 93,28 e reddito agrario € 42,70 [La particella 124 (mq. 12720) deriva dalla particella originaria 124 (mq. 13800) per frazionamento del 25/10/1979 in atti dal 24/01/1986 n°4583 e frazionamento in atti dal 07/02/1989 n° 17.2/1987 ].
- **Foglio 49 particella 526** seminativo arborato di classe 1, superficie mq. 1565, reddito dominicale € 11,48 e reddito agrario € 5,25 [La particella 526 (mq. 1565) deriva dalla particella 122 per frazionamento in atti dal 08/02/1989 n°28.1/1987].

**Confini.** Via del Commercio a sud, Via Nazario Sauro a est, particella 122 ( soc. nome collettivo \_\_\_\_\_ ); a ovest ed a nord: particella 498 ( \_\_\_\_\_ ), p.448 ( \_\_\_\_\_ ), pp. 553, 510, 609 ( \_\_\_\_\_ ), p.607 salvo se altri

### **Pianificazione e governo del territorio: destinazione urbanistica. Potenzialità edificatoria**

Piano Strutturale

Con delibera del C.C. n. 20 del 27.03.2019 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale con pubblicazione sul BURT n. 26 del 26.06.2019, dichiarata conforme al PIT/PPR in sede di conferenza Paesaggistica (prot. 0011392 del 17.06.2019) ed efficace decorsi trenta giorni dalla pubblicazione su B.U.R.T..

In sede di approvazione del Piano Strutturale -accogliendo le nuove classificazioni contenute nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con D.P.C.M. del 26.10.2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 30.02.2017- fu rivista la classificazione di pericolosità idraulica e l'area in esame fu riclassificata con Pericolosità P1 (pericolosità bassa, alluvioni rare e di estrema intensità), come risulta dalla Tavola QC 03t (rev.Settembre 2018) allegata alla delibera di approvazione del P.S..

Nel Piano Strutturale (vedasi l'elaborato PG 02 e PG 03 ) i terreni in esame ricadono ancora all'interno del territorio urbanizzato e nella fattispecie all'interno del "Territorio urbanizzato di Casciana Alta", identificato con l'identificativo TUC 4 in quanto ubicato -insieme ad altri territori nel Sistema Territoriale della Collina al centro e a sud del territorio comunale che connotano il Sub-sistema Urbano della Collina (C).



L'inserimento dell'area all'interno del Territorio Urbanizzato, non esclude la conferma delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico per quest'area, per la cui conferma occorre però attendere l'adozione del Piano Operativo.

Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) - Vincolo idrogeologico e aree boscate e vincoli paesaggistici.

L'area non è ricompresa fra quelle oggetto dei vincoli Idrogeologico e di area boscata, né da vincoli Paesaggistici.

Vincolo cimiteriale.

Parte dei terreni ( porzione individuata con destinazione a verde nel vigente R.U.) è interessata dal vincolo "G1- Aree di rispetto cimiteriale".

## Regolamento Urbanistico

**Piano operativo:** Con Delibera n. 20 del 14.05.2021 il Consiglio Comunale di Casciana Terme Lari ha adottato il Piano Operativo. Ai sensi dell'art.19 della L.R.T. n. 65/2014, l'avviso di adozione e avvio delle consultazioni ai sensi dell'art.25 L.R. 10/2010 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 26.05.2021. Il tempo utile per osservazioni risulta pertanto definito entro il 25.07.2021.

Il Piano operativo adottato ha confermato la edificabilità dei terreni di proprietà della \_\_\_\_\_ che risultano inseriti in due distinte, ma fra loro contigue, Aree di Trasformazione: una denominata TU\_t51 e l'altra TU\_t52.

Gli interventi su ciascuna delle due aree sono condizionati alla approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato (P.A.C.) di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O..

Le previsioni per le due aree di trasformazione sono dettagliate nel documento "**D.T.02b2 – Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato – U.T.O.E.2**" parte del Piano Operativo adottato. I contenuti significativi di tale documento sono di seguito richiamati, per le parti di maggior utilità pratica, rimandando per la completa lettura agli allegati di questa relazione ed all'intero documento del Piano Operativo, consultabile alla pagina web <https://www.cascianatermelari.gov.it/il-cittadino/edilizia-privata---urbanistica/piano-operativo/3614>

### Area di Trasformazione denominata TU\_t 51

Dalla scheda norma di cui al documento **D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato – U.T.O.E.2**, si ricava che l' Area di trasformazione TU\_t51 è caratterizzata dal seguente dimensionamento:

" S.T.: 9.349 mq (*Superficie Territoriale*)

S.F.: 3.979 mq (*Superficie Fondiaria*)

D.T. (*Dotazioni Territoriali*): 5.370 mq di cui:

- 2.040 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.265 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.065 mq per la realizzazione della

viabilità. I.T.: 0,11 mq/mq (*Indice Territoriale*)

S.E. (*Superficie Edificabile*)\*: 995 mq [\* Il valore della S.E. prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT]

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP "

L'area di trasformazione TU\_t51 è compresa interamente all'interno della particella 124 della \_\_\_\_\_ la cui superficie si estende oltre i confini della **Area di Trasformazione denominata TU\_t 51**; il valore dell'area edificabile è quindi a questa attribuibile interamente.

### Area di Trasformazione denominata TU\_t 52

Dalla scheda norma di cui al documento **D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato – U.T.O.E.2**, si ricava che l' Area di trasformazione TU\_t52 è caratterizzata dal seguente dimensionamento:

" S.T.: 7.633 mq (*Superficie Territoriale*)

S.F.: 3.562 mq (*Superficie Fondiaria*)

D.T. (Dotazioni Territoriali): 4.071 mq di cui:

- 636 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 1176 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 470 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.789 per la realizzazione della

viabilità.T.: 0,12 mq/mq (Indice Territoriale)

S.E. (Superficie Edificabile)\*: 891 mq [\* Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT]

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP "

L'area di trasformazione TU\_t52 interessa la particella 526 ( di superficie catastale mq 1.565 ) e parte della particella 124 (per la superficie di circa mq 3.390) -entrambe della Immobiliare Badino s.r.l.u. – e per la parte restante altre proprietà.

La superficie dei terreni della Badino Immobiliare s.r.l.u. risulta pertanto di mq 4.955 , pari a circa il 65% della Superficie Territoriale dell'area di trasformazione dichiarata nella scheda norma; il valore dei terreni della Badino risulta pertanto pari al 65% del valore dell' intera area di trasformazione TU\_t52.

**Vincoli e servitù.** Pericolosità idraulica. I terreni risultano ora classificati dalla Autorità di Bacino del fiume Arno in categoria P1: "pericolosità bassa (alluvioni rare e di estrema intensità)" riferita a pericolosità da alluvione fluviale.

**Servitù .** Sull'area vi è presenza di pozzetti di ispezione e transito di una o più linee fognarie. L'area è da ritenersi gravata da tale servitù.

Sull'area, in fregio alla via Provinciale del Commercio, transita una linea elettrica: 'area è da ritenersi gravata da tale servitù.

**Vincolo cimiteriale.** Parte dei terreni è interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale, sia nel vigente R.U. che nell'adottato P.O.

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.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla perizia integrale

**Prezzo base: € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00),**

**Offerta minima: € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento/00),** pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, 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 24/03/2025 (antecedente a quello di vendita), 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.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse un diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente).

Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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 minorenne, 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 ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);
- 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 giustificano 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 Fallimentare "**FALLIMENTO IMMOBILIARE BADINO S.R.L.**" al seguente **IBAN IT 31 E 08673 13800 063000630545**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**FALLIMENTO IMMOBILIARE BADINO S.R.L. n. 32/2017 R.F., 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 25/03/2025 al 31/03/2025, 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 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerente migliorativo, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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

- L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, 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 come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).



La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA a seconda del lotto aggiudicato 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 "FALLIMENTO IMMOBILIARE BADINO S.R.L. n. 32/2017 R.F."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio previo appuntamento tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il curatore Dott. Elisa Petrocchi con studio in Pescia, Piazza Gramsci n.1 (Email: [info@consulenzepetrocchi.it](mailto:info@consulenzepetrocchi.it) Tel.: 0572 477856).

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.

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

Pistoia, 8 /10 /2024

Il Curatore  
Dott. Elisa Petrocchi