

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Patrizio Rosi, CF RSOPRZ51R22G713P, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 04/05/2023 nel procedimento esecutivo n. **50/2024 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 12,00**, presso il proprio studio in Pistoia (PT), Via Cavour n. 37, 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 e 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 cancellate 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.

## **LOTTO UNO**

### **FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) – VIA GIACOMO MATTEOTTI 127, PIANO TERRA**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di più ampio fabbricato condominiale di remota costruzione, con ingresso dalla via pubblica. All'interno è composta da un unico locale principale affacciato sul fronte, mentre sul retro vi sono un bagno attrezzato per disabili, degli spazi di disimpegno e distribuzione, una stanza per lavorazione o simili ed un ulteriore piccolo servizio igienico.

L'immobile ha accesso anche ad una corte interna che, per quanto risulta dagli atti di provenienza e catastali, è a comune alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, almeno per una porzione della stessa, insieme ad un piccolissimo vano, ex wc esterno.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pescia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme

- Sezione fabbricati foglio 7, particella 275, sub. 1, zona censuaria \_\_ categoria C/1, classe 5, consistenza 56, rendita €. 1.755,54

**Situazione urbanistica e catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale principale non è fisicamente distinto in due unità immobiliari, così come invece si rileva dalla documentazione catastale (si veda planimetrie mappale 275 sub. 1 e mappale 275 sub. 13).

Rispetto all'ultima planimetria depositata (anno 1998), vi sono poi state modifiche allo stato dei luoghi non aggiornate, in particolare nella distribuzione interna.

Dovrà essere presentata nuova planimetria catastale, con i seguenti costi: onorari professionali 500,00; spese 50,00; oneri fiscali e previdenziali 134. Totale approssimato € 700,00.

Dai controlli effettuati è emerso che l'identificazione catastale riportata nella provenienza, nel mutuo ipotecario e nel pignoramento, non rappresenta tutta l'unità immobiliare nella sua attuale configurazione e consistenza.

Precisamente, una porzione del locale principale, a sinistra per chi entra dalla strada pubblica, risulta identificata come Subalterno 13 del Mappale 275 ed ha una propria autonoma planimetria catastale.

Questa porzione, ora indistinta dal resto del locale, era in passato un corridoio di passaggio delimitato da un muro di separazione, che dall'esterno permetteva di raggiungere le scale condominiali. Di tale configurazione oggi resta solo la porta esterna, a lato della vetrina di ingresso, che peraltro è tamponata internamente.

Negli anni '60, nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari che compongono il condominio, tale corridoio era rappresentato e definito come ingresso a comune, così fino alla data del 30 novembre 1998, quando invece è stato costituito come autonomo subalterno, con presentazione della relativa planimetria, rimasta fino ad oggi immutata (Mappale 275 Subalterno 13).

La planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare soggetta ad esecuzione, Mappale 275 Subalterno 1, ha riprodotto lo stato dei luoghi senza la detta porzione, a partire dalla scheda 424C dell'8 febbraio 1995, fino all'ultima variazione del 30 novembre 1998, ad oggi in atti.

Tale scheda 424C dell'8 febbraio 1995 è citata nella successione di provenienza (trascrizione Pesca RP 2981 del 22 dicembre 1995) a rappresentanza del Mappale 275 Subalterno 1 e quindi del bene facente parte dell'asse ereditario. Anche nel successivo atto di mutuo fondiario (iscrizione Pesca RP 707 del 6 dicembre 2013), nella descrizione dei beni a garanzia, si menziona il solo Subalterno 1 del Mappale 275. Lo stesso per il successivo pignoramento (trascrizione Pesca RP 1298 del 5 aprile 2024).

Detta porzione ex corridoio (Mappale 275 Subalterno 13) è stata peraltro oggetto di separato atto di divisione ai rogiti del Notaio Paola De Dominicis del 25 luglio 2003, Rep. 10684, Racc. 2702, trascritto a Pesca il 31 luglio 2003 al n. 2710 di Reg. Part., atto con il quale veniva assegnata a \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, già proprietaria della restante parte.

Dai precedenti edilizi si rileva che la parete in muratura di divisione fra le due porzioni è stata materialmente rimossa dopo il 15 gennaio 1998, in quanto in tale data è stata presentata una denuncia per eseguire dette opere.

Precisato quanto sopra l'immobile è stato stimato senza detta porzione della consistenza di circa 8 metri quadri.

Si considereranno quindi i costi per la separazione fisica dalla detta porzione.

In via speditiva: costruzione di parete di separazione in cartongesso con caratteristiche di isolamento termico ed acustico adeguate, circa 24 metri quadri per un costo di € 2.800,00; fornitura e posa di zoccolino perimetrale e piccole opere di rifinitura ed adattamento € 600,00; adeguamenti impiantistici, in particolare parte elettrica, con spostamento luce di emergenza, scatole, comandi e canalizzazioni, a corpo € 800,00; onorari professionali per pratica edilizia € 2.500,00; oneri fiscali 1.500,00.

Totale costi in conto tondo approssimato € 8.500,00

La problematica incide inoltre e comunque sulla funzionalità, sull'estetica e sulla appetibilità del bene.

Di questo ne è stato tenuto conto nella determinazione del valore del bene.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, Variante semplificata approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 10 aprile 2019, pubblicata sul BURT parte II n.17 del 24 aprile 2019, il fabbricato ricade in zona classificata come "A2.1 - nucleo originario del capoluogo", con riferimento all' art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è classificato come esistente al 1954, scheda edificio 13d11, classi di valore degli edifici esistenti - variante approvata del 9 aprile 2024, rif. art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Secondo il Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30 novembre 2023 e pubblicato sul BURT parte II n. 52 del 27 dicembre 2023, coordinato con deliberazione di riadozione parziale n. 7 del 9 aprile 2024, il fabbricato ricade in zona classificata come "A2.1 - struttura di impianto storico del capoluogo", con riferimento all' art. 30.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è classificato fra gli "edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.), con riferimento all' art. 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, scheda n. 0624, con facciata compresa fra gli elementi di valore.

Vincoli sovraordinati: l'intero territorio del Comune di Monsummano Terme è compreso fra le zone gravate da usi civici (art. 142, c. 1, lettera h del D.Lgs 42/2004).

**Regolarità edilizia:** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

Non è stato possibile reperire il permesso per la costruzione originaria nonostante le ripetute ricerche presso l'archivio comunale.

È stata comunque reperita una pratica edilizia del 1960 in cui si rileva la configurazione generale dell'immobile e quindi si può dichiarare la preesistenza al 1967 del bene oggetto di vendita.

A conferma si specifica che sono state reperite planimetrie catastali dell'immobile con data di presentazione del 18 novembre 1964.

Si elencano di seguito i precedenti edilizi dell'immobile.

-Nulla Osta n. 30 del 1960 per “aprire una porta e ampliare una già esistente sulla facciata dell'edificio”, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con questa pratica venne creato il passaggio che dall'esterno conduceva alle scale comuni.

-Autorizzazione n. 98 del 7 dicembre 1984 per installazione insegna luminosa, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Denuncia Inizio Attività presentata in data 22 luglio 1999, Prot. 18297, rif. DIA 135/1999, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per manutenzione straordinaria della copertura.

-Pratica Edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, presentata in data 15 gennaio 1998, rif. art.26/626, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la demolizione di due pareti e opere di manutenzione edili ed impiantistiche. Con questa pratica veniva eliminato il passaggio che dall'esterno portava alle scale comuni e quindi di fatto inglobato il relativo spazio nel fondo attuale oggetto di esecuzione.

-Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 9 marzo 2018, protocollo n. 4752, rif. CAL 52/2018, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per modifiche interne. Con questa pratica veniva realizzato il bagno disabili e vani di disimpegno ed antibagno (retro).

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 6 aprile 2018, prot. 6637, rif. SCIA 30/2018, per modifiche interne, cambio d'uso di alcuni vani e modifiche a impianti; pratica intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La pratica riguardava entrambi i fondi commerciali a piano terra, quello oggetto di esecuzione e quello a sinistra della porta di accesso al vano scale condominiale.

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10 agosto 2018, prot. 16366, rif. DIA 73/2018, per modifiche esterne relative a tende, insegne e per l'installazione di un gazebo e di una nuova canna fumaria. La pratica riguardava ancora ambedue i fondi commerciali presenti a piano terra ed era presentata quale variante alle precedenti CILA 52/2018 del e SCIA 30/2018. Per detti lavori era stato preliminarmente rilasciato Atto di Assenso ai fini del rispetto del vincolo di tutela dell'immobile, n.

13 del 16 maggio 2018.

L'immobile non è conforme e allineato rispetto ai precedenti sopra riportati, in particolare agli ultimi che prevedevano di fatto la creazione una unica attività commerciale dai due fondi contigui.

Alcune opere denunciate non sono poi state eseguite o eseguite in maniera difforme.

Non è avvenuta la trasformazione in ripostiglio del bagno sul retro che invece è rimasto tale. Si rileva la tamponatura, la chiusura interna di una finestra che affaccia sulla corte sul retro e della porta del vecchio ingresso che conduceva al vano scale condominiale. Vi sono delle tettoie esterne di tipo precario, sulle pareti interne prospettanti la corte, che andranno rimosse.

Si dovrà quindi predisporre un vero e proprio progetto per la regolarizzazione dell'immobile, con un rilievo accurato dello stato dei luoghi, la ricostruzione anche grafica delle trasformazioni nel tempo e con una attenta valutazione della rispondenza ai titoli edilizi e alla normativa attuale e dell'epoca di realizzazione.

Dovrà quindi essere presentata una richiesta accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune, variabile da 1.000,00 a 5.164,00 € in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Per quanto riguarda i costi di regolarizzazione, con le cautele e approssimazioni del caso, si stima quindi quanto segue.

- a) sanzioni - Il Comune di Monsummano Terme ha adottato un "quadro delle sanzioni amministrative relative all'attività edilizia ed urbanistica" e da tale documento si stima la sanzione relativa al nostro caso pari ad € 1.000,00 (opere eseguite in difformità dalla SCIA).

- b) costi professionali - per rilievo e restituzione grafica dello stato dei luoghi, per la predisposizione domanda accertamento conformità, con progetto di regolarizzazione che prevede il riscontro dei precedenti edilizi e le verifiche normative, con elaborati grafici di confronto, relazioni, schemi e calcoli, € 3.800,00; tutto oltre oneri previdenziali e fiscali.

Tutto ciò premesso si stimano i costi di regolarizzazione in € 6.000,00 in conto tondo.

Si avvisa espressamente che il suddetto bene incorpora attualmente la particella identificata dal sub.13 del mappale 275, della consistenza di 8 mq (già porzione di corridoio), non assoggettata alla presente esecuzione e di proprietà di soggetto terzo, i cui costi di separazione fisica sono stati quantificati dal perito e valorizzati ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio staggito (cfr. "Precisazioni" in perizia).

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.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 58.000,00 (Euro cinquantottomila/00),

**Offerta minima:** € 43.500,00 (Euro quarantatremilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

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

## **LOTTO DUE**

- **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**
- **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**
- **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Appezamenti di terreni **parzialmente edificabili**, incolti, a margine della via pubblica a configurazione abbastanza regolare e giacitura pressoché pianeggiante, posti nelle prime pendici delle colline a nord della Valdinievole a circa 60 metri sul livello del mare, in prossimità del Torrente Borra. La zona è prevalentemente agricola, con borghi e gruppi sparsi di abitazioni ed è comunque molto prossima alla pianura urbanizzata, a poco più di un chilometro dall'abitato di Montecatini Terme.

I terreni sono parzialmente recintati, liberi sul lato strada e sui loro margini est vi insiste un palo della alimentazione elettrica e i relativi cavi aerei di passaggio.

Attualmente si presentano in stato di abbandono, coperti da vegetazione spontanea infestante.

**Si precisa che i predetti beni 2, 3 e 4 hanno una superficie di circa 700 metri quadri, di cui 600 edificabili (ricadenti in zona cosiddetta "di completamento", particelle 1103 e 1105 e porzione della particella 1098) e 100 non edificabili (zona cosiddetta "a verde", porzione della particella 1098). Ne consegue che essendo il venditore soggetto passivo IVA, la vendita è sottoposta al pagamento dell'IVA.**

• **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA CATALANI**

Piccola area asfaltata posta all'interno di un più ampio piazzale carrabile di parcheggio e distribuzione a servizio di un gruppo di edifici residenziali, chiusa per un lato da un muro a retta che sostiene un dislivello di terreno.

I compendi pignorati risultano rappresentati come segue all'Agenzia del Territorio di Pescia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile

- Bene n. 2: Sezione Terreni foglio 11, particella 1098, , zona censuaria \_\_, classe 2, superficie 3 55 mq, reddito domenicale €. 2,11
- Bene n. 3: Sezione Terreni foglio 11, particella 1103, , zona censuaria \_\_, classe 2, superficie 3 24 mq, reddito domenicale €. 1,92
- Bene n. 4: Sezione Terreni foglio 11, particella 1105, , zona censuaria \_\_, classe 2, superficie 32 mq, reddito domenicale €. 0,19
- Bene n. 5: Sezione Terreni foglio 11, particella 766, , zona censuaria \_\_, classe 2, superficie 10 mq, reddito domenicale €. 0,06

**Situazione urbanistica e catastale:**

**Beni n. 2, 3, 4:** Secondo la variante n. 1 al Piano Operativo, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27 dicembre 2023, i beni ricadono: in parte (mappali 1103 e 1005 e mappale 1098 per porzione) in “Zone B - tessuti prevalentemente residenziali - Sottozona B3 - zone di completamento”, con riferimento all’art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione; in parte (mappale 1098 per porzione e mappale 766) in “Zone F - aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - Sottozona F6 - zone per verde privato - F6O - aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti”, con riferimento all’art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli immobili ricadono inoltre in area tutelata per legge, in quanto ricadenti nella fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, ai sensi dell’art. 142 lettera “c” del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Negli anni 2008-2009, nell’ambito di un più ampio progetto di lottizzazione, la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, aveva richiesto ed ottenuto per il terreno oggetto di stima, due permessi per la costruzione di due villette unifamiliari.

Gli identificativi delle pratiche sono: Permesso di Costruire n. 5 del 23 febbraio 2009, Pratica Edilizia n. 148 del 2008; Permesso di Costruire n. 7 del 24 febbraio 2009, Pratica Edilizia n. 149 del 2008.



I lavori non sono però mai stati iniziati e le dette pratiche sono state poi archiviate, come certificato dal responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata in data 5 dicembre 2011.

Successivamente è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 12 febbraio 2020, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 14 luglio 2021, vigente nella sua Attuale Variante n. 1 adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 2 novembre 2023, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27 dicembre 2023.

Rispetto all'epoca, con la vigente pianificazione la superficie edificabile di completamento è stata diminuita poiché una porzione del lotto è stata classificata come verde privato.

**Bene n. 5:** Non sussiste corrispondenza catastale.

Si tratta non di terreno agricolo ma di porzione di più ampio piazzale asfaltato di distribuzione e parcheggio.

Si dovrà presentare un atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati (Tipo Mappale) e in seguito attivare una procedura DOCFA per costituzione di area urbana. Costi presunti € 500,00 per onorari professionali, oneri fiscali e previdenziali e spese vive per diritti catastali.

Secondo la Variante n. 1 al Piano Operativo, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27 dicembre 2023, i beni ricadono: in parte (mappali 1103 e 1005 e mappale 1098 per porzione) in “Zone B - tessuti prevalentemente residenziali - Sottozona B3 - zone di completamento”, con riferimento all’art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione; in parte (mappale 1098 per porzione e mappale 766) in “Zone F - aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - Sottozona F6 - zone per verde privato - F6O - aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti”, con riferimento all’art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli immobili ricadono inoltre in area tutelata per legge, in quanto ricadenti nella fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, ai sensi dell’art. 142 lettera “c” del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

La piccola area è rappresentata fra le sistemazioni esterne del progetto della cosiddetta “villetta C”, edificata in forza del Permesso di Costruire n. 9, rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile in data 2 marzo 2009.

In corrispondenza della piccola porzione di terreno, le opere sono state realizzate difformemente dagli elaborati di progetto autorizzati. In particolare il muro di confine ad est ha diversa configurazione rispetto a quanto riportato nei grafici del permesso di costruire sopra citato.

Dovrà quindi essere presentata una richiesta accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune, variabile da 1.000,00 a 5.164,00 € in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Inoltre, in quanto l'opera ricade in area vincolata, dovrà essere richiesto accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 comma 4 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Inoltre, in quanto l'opera ha una certa consistenza e altezza e contiene il terreno confinante, si dovrà presentare una richiesta accertamento di conformità in sanatoria per opere strutturali, ai sensi dell'art. 182 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

Per quanto riguarda i costi di regolarizzazione, con le cautele e approssimazioni del caso, si stima quindi quanto segue.

- a) sanzioni - non si sono reperiti regolamenti specifici del Comune di Massa e Cozzile, quindi si stimano per analogia con quello di Pistoia: € 2.000,00 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali; € 1.000,00 per variazioni nelle sistemazioni esterne del fabbricato, se fabbricato recente (sanzioni paesaggistiche).

- b) costi professionali - per rilievo e restituzione grafica dello stato dei luoghi, per la predisposizione domanda accertamento conformità in sanatoria, di accertamento di conformità presso il Genio Civile e di accertamento di compatibilità paesaggistica, con elaborati grafici, relazioni, schemi e calcoli, totale di € 3.500,00; oltre oneri previdenziali e fiscali.

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 dei beni:** liberi.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 104.500,00 (Euro centoquattromilacinquecento/00),

**Offerta minima:** € 78.375,00 (Euro settantottomilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](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 25 marzo 2025 (antecedente a quello della udienza 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.**

**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, oltretutto 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 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. 50/2024 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN **IT43 0086 7313 8000 0000 0920 699**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 50/2024 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 saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 26/03/2025 al 30/03/2025, e terminerà alle ore 12:00. Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita**

**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 dell'IVA, delle imposte di registro ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc). La vendita è soggetta alle imposte di registro, 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. 50/2024 R.E. Tribunale di Pistoia"; 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.**, CF 04195700481 con sede operativa in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 (Email [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); Tel.: 0574/24123), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Patrizio Rosi, in Pistoia, Via Cavour n. 37 (Tel.: 0573/24210; Fax: 0573/701006).

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, 28/11/2024

il Professionista Delegato

Avv. Patrizio Rosi