

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avvocato Barbara Giovannelli, Cod. fisc. GVNBBR70E47D612P, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.E. n. 121/2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **9 aprile 2025 alle ore 15:30** Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 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 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 entro il termine di versamento del saldo prezzo, inoltrandola al professionista delegato oppure al custode; 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.

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

### **LOTTO 1**

#### **(costituito dei beni 1 e 4 della perizia di stima)**

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

- Magazzino, ubicato in Pescia (PT), Via del Gallo piano T (bene 1 della perizia di stima)

L'immobile, facente parte di più ampio fabbricato di due piani fuori terra, è posto al piano terreno con ingresso sul lato est ed è composto da un ampio magazzino, un bagno, una cella frigo, un ufficio ed una centrale termica.

All'immobile si accede da via Del Gallo attraverso un accesso privato, a comune con altre proprietà confinanti. A servizio dell'immobile, vi è un resede che contorna l'edificio, che è di uso condominiale con gli appartamenti del piano primo. Non vi è nessun collegamento interno con gli appartamenti al piano primo.

L'immobile si presenta in buono stato fatta salva la necessità di alcuni interventi di risanamento e restauro.

L'immobile non è allacciato all'acquedotto, non possiede l'allaccio al gas (la caldaia funziona a gasolio), l'impianto elettrico è funzionante, con un unico contratto Enel per tutto l'edificio, quindi a comune con i lotti 2 e 3. Le opere necessarie per la suddivisione dell'impianto elettrico per i tre lotti sono facilmente eseguibili.

L'immobile ha a disposizione un resede a comune con gli appartamenti al piano primo.

- Parcheggio, ubicato in Pescia (PT), Via del Gallo (Bene 4 della perizia di stima)

Trattasi di area scoperta di forma pentagonale irregolare rifinito in asfalto carrabile di superficie pari a 147 mq, che può essere utilizzato come parcheggio e ospitare 6 posti auto disposti a pettine.

Il valore dell'area è modesto in conseguenza del fatto che nella zona vi è una ampia disponibilità di spazi utilizzabili come parcheggio.

Il Magazzino (individuato nella perizia di stima quale Bene 1) risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Pescia (PT) **in foglio 93 particella 680 sub 2, cat. C2, classe 5, consistenza 107 mq, superficie catastale 123 mq, rendita €248,67**

Il parcheggio (individuato nella perizia di stima quale Bene 4) risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Pescia (PT) **in foglio 93 particella 521 sub 22 categoria F1**

**Servitù** Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con servitù passive, attive e pertinenziali.

**Parti comuni** Il resede intorno all'edificio è in comune con gli appartamenti al piano primo.

**Situazione urbanistica:** Urbanisticamente gli immobili costituenti il Lotto 1 sono inquadrati nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

### **Regolarità edilizia**

#### Bene 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'edificio risulta corredato da una domanda per concessione edilizia n.6 per la costruzione di un fabbricato rurale, protocollo generale 10685 del 4/10/1978. Concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato colonico, registro concessioni n.6, protocollo generale 10685 del 1/02/1980.

L'ultima pratica edilizia riguardante l'edificio risulta essere un'autorizzazione ad eseguire lavori edilizi per gli interventi di manutenzione straordinaria, P.E. n.3079 P.G. n.5628, autorizzazione n.176 del 22/06/1982.

#### Bene 4

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta corredato da pratiche edilizie. L'accampionamento catastale risale al 1998.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **Vincoli o oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità del bene:** i beni costituenti il lotto 1 sono liberi.

### **Provenienza**

#### Bene 1

Il bene risulta pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Bellandi Carlo in data 31.08.1973 (rep. 24921) trascritto in Pescia in data 08.09.1973 .reg gen. 2473 Reg part. 1844

#### Bene 4

Il bene risulta pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Coppola Bottazzi Claudia in data 22.12.2003 (rep. 28817- Racc. 6289) trascritto in Pescia in data 14.01.2004 reg gen. 237 Reg part. 143

**Prezzo base: Euro 31.503,62** (trentunomilacinquecentotré/62).

**Offerta minima: Euro 23.627,71** (ventitremilaseicentoventisette/71).

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 500,00** (cinquecento/00)

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

## **LOTTO 2**

**(costituito dal bene 2 della perizia di stima)**

Diritti di piena proprietà su appartamento sviluppato al piano terra e primo di più ampio fabbricato ubicato in Pescia (PT), Via del Gallo piano T-1

L'immobile ha accesso esclusivo, l'ingresso è posto sul lato nord; il piano terreno è costituito da ingresso, disimpegno cucina-soggiorno e scala; il piano primo è composto da tre camere , disimpegno, 2 bagni e un piccolo terrazzo All'immobile si accede da via Del Gallo attraverso un accesso privato, a comune con altre proprietà confinanti. A servizio dell'immobile, vi è un resede che contorna l'edificio, che è di uso condominiale con gli appartamenti del piano primo. Non vi è nessun collegamento interno con gli appartamenti al piano primo.

L'immobile si presenta in buono stato fatta salva la necessità di alcuni interventi di ristrutturazione e restauro.

L'immobile non è allacciato all'acquedotto, non possiede l'allaccio al gas (la caldaia funziona a gasolio), l'impianto elettrico è funzionante, con un unico contratto Enel per tutto l'edificio, quindi a comune con i lotti 1 e 3. Le opere necessarie per la suddivisione dell'impianto elettrico per i tre lotti sono facilmente eseguibili.

L'appartamento (individuato nella perizia di stima quale Bene 2) risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Pescia (PT) **in foglio 93 particella 680 sub 3, cat. A3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 159 mq, rendita € 433,82 piano T-1**

**Servitù** L'immobile individuato come bene 2 nella perizia di stima viene trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù passive, attive e pertinenti.

**Parti comuni** L'immobile ha a disposizione un resede a comune con un magazzino al piano terreno e ulteriore appartamento al piano primo.

#### **Situazione urbanistica:**

Urbanisticamente gli immobili costituenti il Lotto 1 sono inquadrati nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

#### **Regolarità edilizia**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'edificio risulta corredato da una domanda per concessione edilizia n.6 per la costruzione di un fabbricato rurale, protocollo generale 10685 del 4/10/1978. Concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato colonico, registro concessioni n.6, protocollo generale 10685 del 1/02/1980.

L'ultima pratica edilizia riguardante l'edificio risulta essere un'autorizzazione ad eseguire lavori edilizi per gli interventi di manutenzione straordinaria, P.E. n.3079 P.G. n.5628, autorizzazione n.176 del 22/06/1982.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **Vincoli o oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità del bene:** il lotto 2 risulta occupato.

#### **Provenienza**

Il bene risulta pervenuto alla parte esecutata in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Bellandi Carlo in data 31.08.1973 (rep. 24921) trascritto in Pescia in data 08.09.1973 .reg gen. 2473 Reg part. 1844

**Prezzo base: Euro 119.428,65** (centodiciannovemilaquattrocentoventotto/65)

**Offerta minima: Euro 89.572,49** (ottantanovemilacinquecentosettantadue/49)

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 2000,00** (duemila /00)

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

### **LOTTO 3**

**(costituito dal bene 3 della perizia di stima)**

Diritti di piena proprietà su appartamento sviluppato al piano primo di più ampio fabbricato ubicato in Pescia (PT), Via del Gallo piano 1

L'immobile ha accesso esclusivo, mediante scala esterna situata a ovest. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno ripostiglio e da ampio terrazzo All'immobile si accede da via Del Gallo attraverso un accesso privato, a comune con altre proprietà confinanti. A servizio dell'immobile, vi è un resede che è di uso condominiale con il fondo a piano terreno e altro appartamento al piano primo.

L'immobile si presenta in buono stato fatta salva la necessità di alcuni interventi di ristrutturazione e restauro.

L'immobile non è allacciato all'acquedotto, non possiede l'allaccio al gas (la caldaia funziona a gasolio), l'impianto elettrico è funzionante, con un unico contratto Enel per tutto l'edificio, quindi a

comune con i sopra descritti lotti 1 e 2. Le opere necessarie per la suddivisione dell'impianto elettrico per i tre lotti sono facilmente eseguibili.

L'appartamento (individuato nella perizia di stima quale Bene 3) risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Pescia (PT) **in foglio 93 particella 680 sub 4, cat. A3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita € 309,87, piano 1**

**Servitù** L'immobile individuato come bene 3 nella perizia di stima viene trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù passive, attive e pertinenziali.

**Parti comuni** L'immobile ha a disposizione un resede a comune con magazzino al piano terreno ed ulteriore appartamento al piano primo.

#### **Situazione urbanistica:**

Urbanisticamente gli immobili costituenti il Lotto 1 sono inquadrati nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

#### **Regolarità edilizia**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'edificio risulta corredato da una domanda per concessione edilizia n.6 per la costruzione di un fabbricato rurale, protocollo generale 10685 del 4/10/1978. Concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato colonico, registro concessioni n.6, protocollo generale 10685 del 1/02/1980.

L'ultima pratica edilizia riguardante l'edificio risulta essere un'autorizzazione ad eseguire lavori edilizi per gli interventi di manutenzione straordinaria, P.E. n.3079 P.G. n.5628, autorizzazione n.176 del 22/06/1982.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

### **Vincoli o oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità del bene:** il lotto 3 è libero.

### **Provenienza**

Il bene risulta pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Bellandi Carlo in data 31.08.1973 (rep. 24921) trascritto in Pescia in data 08.09.1973 .reg gen. 2473 Reg part. 1844

**Prezzo base: Euro 85.280,85** (ottantacinquemiladuecentoottanta/85).

**Offerta minima: Euro 63.960,64** (sessantatremilanovecentosessanta/64).

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 1500,00** (millecinquecento/00)

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

## **LOTTO 6**

**(costituito dal bene 6 della perizia di stima)**

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Pescia (PT), Via del Gallo, costituito per 8000 mq da serre (di cui 3000mq serre fisse e 5000mq serre stagionali) . Nel terreno oggetto di stima ci sono 4 serre.

Serra numero 1: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è composto da 3 punte.

La serra si presenta in buono stato.

Serra numero 2: struttura in acciaio rivestita interamente in vetro, il tetto è composto da 4 punte. La serra si presenta in ottimo stato, è la serra più grande ed è fissa.

Serra numero 3: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è formato da 3 punte. La struttura della sera è in buono stato, mentre il rivestimento, in parte, è stato strappato dalla struttura dal vento. A differenza delle altre serre il terreno di quest'ultima risulta non essere lavorato.

Serra numero 4: struttura in acciaio rivestita da teli in polietilene, il tetto è formato da 3 archi. La serra si presenta in ottimo stato.

Tutte le serre sono fornite di rete elettrica derivante da un generatore e fornita di rete idrica.

Inoltre nel terreno è presente un annesso agricolo utilizzato come magazzino al servizio delle serre.



L'annesso agricolo è in uno stato di conservazione molto carente, la copertura in alcune parti è in buono stato di conservazione, mentre in altre parti risulta in cattivo stato di conservazione, inoltre all'annesso agricolo mancano tutti gli infissi esterni.

Il terreno (individuato nella perizia di stima quale Bene 6) risulta rappresentato al Catasto terreni del Comune di Pescia (PT) **in foglio 93 particella 679 qualità Orto Ir Fi, classe 2, superficie 1ha14are 88ca Reddito dominicale € 1089,84, reddito agrario € 593,31**

**Servitù** L'immobile individuato come bene 1 nella perizia di stima viene trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù passive, attive e pertinenziali.

#### **Situazione urbanistica:**

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

Per le serre fisse e gli annessi agricoli, la cui costruzione risulti legittimata a seguito del rilascio di titoli abilitativi ai sensi: • della legge Regionale Toscana n. 16 del 24.02.1975 e successive modifiche ed integrazioni; • della Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni; • della Legge Regionale n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni; o legittimati a seguito del rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 o della legge Regionale n. 53/2004 e ritenuti non più necessari alla conduzione agricola, successivamente alla scadenza del vincolo del vincolo di destinazione d'uso previsto nell'atto d'obbligo e nella convenzione all'uopo sottoscritta e nel rispetto delle procedure individuate dalla Legge Regionale n. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, saranno assentiti interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di modificare l'originaria destinazione agricola, senza cioè la necessità di ricorrere ad un piano di recupero, solo nel caso in cui tale categoria di intervento sia prevista dalle norme di attuazione della sottozona di riferimento e nel rispetto di quanto previsto dall'art.10 delle presenti norme;

Le serre fisse e gli annessi agricoli che alla data di adozione delle presenti norme risultano non più necessarie alla conduzione agricola possono essere riconvertite in altra destinazione d'uso, con intervento di sostituzione edilizia, ove prevista e nel rispetto dei limiti impartiti dalle norme di zona, solo nel caso in cui i manufatti ricadano entro l'area compresa nella perimetrazione dei centri abitati, così come individuati ai sensi del Codice della Strada.

Ove sia verificata tale condizione, la possibilità di intervenire con la sostituzione edilizia è altresì subordinata alla verifica della sufficiente dotazione, a favore del lotto di riferimento ed a fronte delle destinazioni d'uso previste, delle principali opere di urbanizzazione (viabilità, acquedotto, fognatura nera, metanizzazione ed energia elettrica). Al riguardo dovranno essere prodotte certificazioni rilasciate dagli enti erogatori dei servizi, dalle quali dovrà risultare, l'idoneità e l'adeguatezza delle seguenti opere di urbanizzazione:

### **Regolarità edilizia**

L'annesso agricolo risulta corredato da una concessione edilizia per la costruzione di annesso agricolo, registro concessioni n.86 P.G. n.2874 P.E. n.4770 del 10/07/1985.

Risulta inoltre una variante alla C.E n 86/85 e 151/88 al registro concessioni 81 P.G. n.15797 P.E. n.8091 del 13/04/1989.

La serra fissa risulta corredata da una concessione edilizia per la costruzione di una serra fissa in ferro e vetro, registro concessioni n.172 P.G. n.12319/90 P.E. n.9961 del 5/11/1991.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

**Disponibilità del bene:** il lotto 6 è libero.

### **Provenienza**

Il bene risulta pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Bellandi Carlo in data 31.08.1973 (rep. 24921) trascritto in Pescia in data 08.09.1973 .reg gen. 2473 Reg part. 1844

**Prezzo base: Euro 53.850,00** (cinquantemilaottococinquanta/00).

**Offerta minima: Euro 40.387,50** (quarantamilatrecentoottantasette/50).

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 1000,00** (mille/00)

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

\*\*\* \*\*

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 08.04.2025 (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, 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto ( persona giuridica) deve essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- 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 presso Banca Alta Toscana - credito cooperativo s.c. intestato a "Tribunale di Pistoia -Procedura Esecutiva Immobiliare n. 121/2023" al seguente IBAN IT23L0892270500000000843694, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 121/2023 R.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.

Nell’ipotesi di presentazione di **un’unica offerta valida** si procederà secondo i seguenti criteri:

- a) se l’offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;
- b) se l’offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all’offerta minima aggiudicherà il bene all’offerente salvo che: – ritenga che, alla luce di circostanze serie e precise, vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante una nuova vendita; - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

Si precisa che si provvederà sull’aggiudicazione **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente.**

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 09/04/2025 al 15/04/2025, e terminerà alle ore 12:00 (termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento).**

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 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, 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. 121/2023 R.E. Trib. PT"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Ove il creditore 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.



\*\*\* \*\*

**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.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il *Custode, Is.Ve.G. s.r.l.* in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi (cod. fisc. DBRPTR69R27D612H) con sede in Prato, via Fratelli Giachetti n. 35 tel 0573.3571532/525, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), o indirizzo mail [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Barbara Giovannelli in Quarrata, della Repubblica n. 88/9 (Tel. e Fax: 0573775033).

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 *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 portali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);

-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).

Quarrata, 17 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Giovannelli

