

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv.ta Emanuela Franchi CF: FRN MNL 74P47 G713N professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c con provvedimento del 22/11/2024 nel procedimento esecutivo n. **72/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28 maggio 2025 alle ore 15,00** presso il Tribunale di Pistoia Via XXVII Aprile n 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che

la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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. 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.

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO N 1

Terratetto ubicato a Larciano (PT) - Via Corsini 395, piano Interrato - T -1•

Diritti di piena proprietà sull'intero (1/1) di porzione di un complesso edilizio costituito da villette a schiera e più esattamente trattasi della terza villetta da est verso ovest, consistente in una unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra e da un garage posto al piano interrato, oltre che da resedi esclusivi dislocati sui lati nord e sud, ivi compreso la rampa di accesso al piano interrato.

L'unità abitativa è composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da altro locale cucina/pranzo con accesso anche al resede tergoale, attualmente utilizzato a comune con la proprietà di cui al Lotto 2, oltre vano scala di accesso al primo piano composto da due camere, uno studio oltre bagno e disimpegno, ove è presente la botola di accesso al piano sottotetto con utilizzo di scala amovibile.

La scala interna consente l'accesso anche al piano interrato formato attualmente dal vano garage, di dimensioni più ampie rispetto ai titoli edilizi e da altro locale pluriuso /taverna adiacente, oltre locale bagno/lavanderia, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio.

Al piano interrato si accede anche per mezzo di rampa carrabile posta in fregio alla via pubblica e dotata di un unico cancello carrabile a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto 2.

L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di resede e/o camminamento esclusivo.

Dati Catastali: Il compendio pignorato è rappresentato come segue all'Agencia del Territorio di **Pistoia** – Catasto dei Fabbricati del Comune di **Larciano:**

= **fg 17 part 651 sub 2, cat A3, classe 9, consistenza 6, superficie catastale 118 mq, rendita € 418,33 Piano T-1;**

= **fg 17 part 651 sub 3, cat C6, classe 3, consistenza 14, superficie catastale 21 mq, rendita € 46,27 Piano S1;**

Con diritto al bene comune non censibile rappresentato al

= **fg 17 part 651 sub 1, cat E, corte posta sul davanti dell'immobile, nonché quella tergaie**

Situazione catastale: Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti relativamente all'unità abitativa di cui al classamento del 25/07/1990 in atti dal 11/03/1998 (n.57043C.1//1990), mentre l'unità ad uso garage risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento di cui al classamento del 25/07/1990 in atti dal 11/03/1998 (n.57044C.1/1990). In particolare risultano realizzati dei locali accessori in adiacenza al locale garage come meglio specificati nel paragrafo "regolarità edilizia".

Si precisa inoltre che entrambe le unità sopradette sono risultate erroneamente identificate con altro mappale come meglio sotto rappresentato:

- variazione del 25/07/1990 in atti dal 09/09/1991 sostituisce il mapp. 573 sub 2 erroneamente attribuito con prot. 47B del 1988 (n 57043C.2/1990)

- variazione del 25/07/1990 in atti dal 09/09/1991 sostituisce il mapp.573 sub 3 erroneamente attribuito con prot. 47B del 1988. (n. 57044C.1/1990)

All'esito dell'avvenuta regolarizzazione edilizia del bene in esame dovranno essere presentate nuovamente le planimetrie catastali di entrambe le unità sia per ampliamento che per migliore rappresentazione anche degli spazi esterni posti al piano terra erroneamente indicati nelle attuali planimetrie come terrazzi invece che marciapiedi.

Si ipotizzano le eventuali spese tecniche per la redazione delle planimetrie con procedura Docfa e nuovo elaborato planimetrico a variazione oltre diritti catastali per complessivi €. 1.200,00 oltre oneri accessori.

Si ricorda che ogni e qualsiasi spesa è a carico esclusivo dell'aggiudicatario

Precisazione: Al piano terra nell'ambiente soggiorno risulta un vano comunicante con l'unità abitativa adiacente di cui al lotto 2, vano attualmente tamponato con parete di cartongesso.

Parti comuni: E' a comune alle due unità in esame la corte posta sul davanti dell'immobile, nonché quella tergale, identificata dal subalterno 1 del medesimo mappale

Situazione urbanistica: Nell'ambito dei regolamenti e/o piani del Comune di Larciano vigenti al momento della redazione della CTU, il lotto in esame ricade nella ZONA URBANISTICA B2.1 (Zone edificate con impianto urbano labile) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 45-46-47-49 delle N.T.A.

Regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'archivio tecnico comunale sono state reperiti i seguenti titoli edilizi riferiti all'intero complesso edilizio di cui fa parte la porzione in esame:

- Concessione edilizia n.19 rilasciata in data 20 novembre 1987 al sig. *** per la costruzione di n.ro 6 villette a schiera e n.ro 2 appartamenti ad uso di civile abitazione;
- Concessione n.11/A rilasciata in data 20 febbraio 1990 quale Variante alla C.E. 19/1987;
- CILA - Pratica 52/2017 relative ad opere di manutenzione straordinaria esterne;

Si evidenziano le seguenti difformità:

01. Il piano interrato risulta realizzato della stessa superficie corrispondente ai piani soprastanti oltre appendice in ampliamento per la realizzazione di ulteriore bagno con lavanderia. La destinazione attuale degli ambienti risulta ad uso garage per la porzione lato nord e ad uso taverna per la porzione lato sud.
02. Realizzazione di una pavimentazione in gres, in ampliamento a quella esistente relativa al marciapiede sopra scannafosso, di porzione del resede lato sud per l'installazione di una struttura in legno amovibile tipo gazebo a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto n 2;

Con riferimento alla normativa di settore, vigente, risulta sanabile solamente l'ampliamento corrispondente al perimetro del fabbricato, oltre alle relative modifiche sia interne che esterne, mediante la richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014 con il pagamento di una sanzione di €. 1.000,00;

Il locale bagno/lavanderia non risulta invece sanabile oltre che per la sua costruzione fuori sagoma anche per l'attuale altezza inferiore alla normativa igienico-sanitaria, pertanto dovrà provvedersi alla chiusura strutturale dell'attuale vano di accesso previa demolizione degli apparati interni (demolizioni pavimento e rivestimento, asportazione impianti e sanitari, etc) il cui costo si può ipotizzare, a corpo, in €. 2.000,00. Per le spese tecniche necessarie per la predisposizione della pratica di accertamento di

conformità completa di elaborati ed asseverazioni oltre spese di diritti comunali si ipotizza un costo pari ad €. 2.200,00 oltre oneri accessori.

Non risultano rilasciate e/o attestate le certificazioni di abitabilità:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Oneri condominiali: Si ricorda che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp. att. cc *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”* e di tale circostanza è stato tenuto conto nella indicazione del valore di stima.

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

Disponibilità del bene: OCCUPATO dalla parte debitrice

Prezzo base: € 191.000,00

Offerta minima: € 143.250,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

Per visitare l'immobile: contattare il Custode giudiziario **IS.VE.G** tramite il sito www.isveg.it, email: prenota.pt@isveg.it; tel. 05733571532 ovvero tramite il PVP, digitando il tasto “prenota visite immobile”.

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

§§§

LOTTO N 2

Terratetto ubicato a Larciano (PT) - Via Corsini 407, piano Interrato- T -1°

Diritti di piena proprietà sull'intero (1/1) di porzione di un complesso edilizio costituito da villette a schiera e più esattamente trattasi della quarta viletta da est verso ovest consistente in una unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra e da un garage oltre vani accessori posti al piano interrato, oltre che da resedi esclusivi dislocati sui lati nord e sud.

L'unità abitativa è composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno, un locale cucina-pranzo dal quale si accede al giardino tergoale, attualmente in uso comune con la proprietà adiacente di cui al Lotto 1, oltre bagno e vano scala di accesso al piano primo e seminterrato.

Il piano primo è composto da tre camere, di cui due con accesso al terrazzo posto a nord, oltre bagno, ripostiglio e disimpegno.

Al piano interrato risulta un ampio locale garage con accesso anche per mezzo di rampa carrabile posta in fregio alla via pubblica, un locale pluriuso e/o cantina dal quale si accede all'adiacente scannafosso di proprietà che per mezzo di scala interrata consente di raggiungere il giardino tergoale posto a livello del piano terra. Si precisa inoltre che all'interno del locale cantina risulta realizzato un forno in muratura delle dimensioni di ml. 1,75 x ml.1,15 e che dalla porzione di scannafosso di proprietà si accede direttamente alla porzione di scannafosso (strutturale) ricadente sotto la proprietà appartenente al lotto 1, ma da questa non accessibile.

Attualmente, detta porzione, risulta utilizzata dalla proprietà del lotto in esame ed al suo interno la stessa ha realizzato abusivamente un bagno di servizio.

L'accesso al piano terra di detta unità avviene direttamente dalla pubblica via per mezzo di resede e/o camminamento esclusivo.

Dati Catastali: Il compendio pignorato è rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Pistoia** – Catasto dei Fabbricati del Comune di LARCIANO:

= **fg 17 part 650 sub 2, cat A3, classe 9, consistenza 7,5, superficie catastale 145 mq, rendita € 522,91 Piano T-1;**

= **fg 17 part 650 sub 3, cat C6, classe 3, consistenza 61 mq, superficie catastale 71 mq, rendita € 201,62 Piano S1;**

Con diritto al bene comune non censibile rappresentato al

= **fg 17 part 650 sub 1, cat E, corte posta sul davanti dell'immobile, nonché quella tergoale**

Situazione catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto presente nelle planimetrie catastali in atti, riferite alla costituzione del 04/08/1990 Pratica n. 61876 in atti dal 20/06/2000 costituzione (n. 34013B.1/1990);

La rappresentazione degli spazi esterni in ordine al piano terra non è graficamente corretta in quanto non è stata indicata la scala esterna di collegamento tra il piano interrato ed il resede oltre ad aver indicato come terrazzo il marciapiede sopra lo scannafosso.

Ai fini di una corretta rappresentazione dovrà essere presentata variazione della planimetria per la sola abitazione.

Precisazione: Al piano terra nell'ambiente soggiorno, risulta un vano comunicante con l'unità abitativa adiacente di cui al lotto 1, vano attualmente tamponato con parete di cartongesso.

Parti comuni: Risulta a comune alle due unità in esame la corte posta sul davanti dell'immobile nonché quella tergaie, identificata dal subalterno 1 del medesimo mappale.

Situazione urbanistica: Nell'ambito dei regolamenti e/o piani del Comune di Larciano vigenti al momento della redazione della CTU, il lotto n 2 ricade nella ZONA URBANISTICA B2.1 (Zone edificate con impianto urbano labile) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 45-46-47-49 delle N.T.A;

Regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi riferiti all'intero complesso edilizio di cui fa parte la porzione in esame:

- Concessione edilizia n.19 rilasciata in data 20 novembre 1987 al sig. *** per la costruzione di n.ro 6 villette a schiera e n.ro 2 appartamenti ad uso di civile abitazione;
- Concessione n.11/A rilasciata in data 20 febbraio 2990 quale Variante alla C.E. 19/1987;
- CILA - Pratica 52/2017 relative ad opere di manutenzione straordinaria esterne;

Si evidenzia una generale conformità con quanto rappresentato negli elaborati grafici riferiti all'ultimo titolo edilizio di cui sopra fatta eccezione per una discrasia rilevata e riguardante il posizionamento della finestra del bagno al piano primo che rispetto all'elaborato risulta decentrata, posizione sicuramente risalente all'epoca di costruzione e attualmente configurabile in un errore di rappresentazione.

Si evidenzia altresì la realizzazione di una pavimentazione in gres, in ampliamento a quella esistente relativa al marciapiede sopra scannafosso, di porzione del resede lato sud per l'installazione di una struttura in legno amovibile tipo gazebo a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto n 1, inoltre la porzione dello scannafosso posta sotto la proprietà riguardante il medesimo lotto n 1 risulta ad oggi occupata ed utilizzata dalla proprietà del lotto 2 ed al suo interno è stato realizzato abusivamente un locale igienico. Detto abuso non è sanabile avendo un'altezza inferiore ai parametri igienico-sanitari ed inoltre l'autore di tale abuso non avrebbe la titolarità per poter procedere con un eventuale richiesta. Da precisare che lo scannafosso in questione è stato realizzato come da progetto, aperto tra le due proprietà ed accessibile solo dalla proprietà del lotto 2, sia dal giardino tergaie che dal piano interrato. Si ricorda che ogni e qualsiasi spesa occorrente è a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Non risultano rilasciate e/o attestate le certificazioni di abitabilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Oneri condominiali: Si ricorda che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp. att. cc *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”* e di tale circostanza è stato tenuto conto nella indicazione del valore di stima.

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

Disponibilità del bene: LIBERO

Prezzo base: € 226.000,00

Offerta minima: € 169.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.500,00

Per visitare l'immobile: contattare il Custode giudiziario **IS.VE.G** tramite il sito www.isveg.it, email: prenota.pt@isveg.it; tel. 05733571532 ovvero tramite il PVP, digitando il tasto “prenota visite immobile”.

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

§§§

LOTTO N 3

Villa ubicata a Larciano (PT) - Via Bartolini 195, piano T - S1

Diritti di piena proprietà sull'intero (1/1) di abitazione in villa dislocata su un unico piano fuori terra oltre sottostante piano interrato composto da locali accessori e/o di servizio, locali tecnici, ampia autorimessa ed ampio locale con piscina di ml. 5,00 x ml.10,00 e relativi locali di servizio.

La porzione abitativa dislocata al piano terra è composta da un ampio locale ingresso/pranzo/soggiorno, un locale cucina abitabile di forma circolare, uno studio, tre camere di cui una con bagno, oltre due bagni e disimpegno/corridoio.

La porzione al piano interrato, accessibile sia dal piano terra che dall'esterno mediante rampa carrabile, è composta da un'ampia autorimessa, un locale lavanderia di forma circolare, un locale taverna e/o pluriuso con adiacente un locale adibito a centrale termica, altro locale con inserita la vasca uso piscina (attualmente non in funzione) e relativi vani di servizio tra cui due spogliatoi con doccia e un servizio igienico; l'intero piano interrato è corredato da uno scannafosso perimetrale dove sono inserite le "bocche di lupo" che permettono di far entrare la luce diretta.

A corredo della medesima risulta un vasto resede circostante suddiviso in aree pavimentate e/o percorsi pedonali e carrabili ed in aree a verde.

Su porzione della striscia di terreno lato est insiste un box in struttura metallica per rimessaggio attrezzi vari, realizzato abusivamente.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica; è presente uno spazio esterno di sosta prima di accedere all'area interna per mezzo di cancello carrabile e cancello pedonale automatizzati.

Dati Catastali: Il compendio pignorato è rappresentato come segue all'Agenda del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Larciano:

= fg 16 part 1164 sub 2 cat C6, classe 2, consistenza 98 mq, superficie catastale 106 mq, rendita € 323,92 piano S1;

= fg 16 part 1164 sub 3 cat A7, classe 6, consistenza 12 vani, superficie catastale 346 mq, rendita € 1.239,50 piano S1-T;

con diritto al seguente bene comune non censibile:

= fg 16 part 1164 sub 1 cat E (rampa e corte a comune)

e al Catasto dei Terreni del Comune di Larciano:

= fg 16 part 1163 qualità seminativo o arborato classe 2, mq 3.470,00, reddito dominicale € 20,61 reddito agrario € 19,71;

= fg 16 part 911 qualità seminativo o arborato classe 2, mq 578, reddito dominicale € 3,43 reddito agrario € 3,28;

Situazione catastale: Lo stato dei luoghi non è corrispondente alle planimetrie presenti agli atti catastali riferite ai subalterni 2 e 3 della particella 1164 sotto precisate:

- Costituzione del 24/10/2006 Pratica n. PT0077150 in atti dal 24/10/2006 costituzione (n. 1223.1/2006).

Sono state riscontrate le seguenti difformità indicate anche nel paragrafo "regolarità edilizia":

01. ampliamento del locale autorimessa (sub. 2) a scapito di un locale di servizio della piscina;

02. ampliamento del piano interrato in corrispondenza degli ambienti soggiorno e cucina posti al piano terra.

Ai fini storici catastali si precisa che l'attuale particella 1164 identificata al C.T. quale Ente Urbano di mq. 3400 in forza di Tipo Mappale del 13/10/2006 Pratica n. PT0071170 in atti dal 13/10/2006 (n. 71170.1/2006) e l'attuale particella 1163 identificata al C.T. quale sem. arborato di mq. 3470 sono entrambe derivate dall'originaria particella 910 di mq. 6870 (come da atto di provenienza) mediante frazionamento del 01/07/1994 in atti dal 01/07/1994 (n. 10638.1/1994).

L'attuale particella 911 identificata al C.T. quale sem. arborato di mq. 578 deriva dall'originaria particella 188 di mq. 16.168 mediante frazionamento del 01/07/1994 in atti dal 01/07/1994 (n.10638.1/1994).

Si precisa inoltre che la particella 1163 è porzione dell'ampio resede interno al lotto ed accessibile solo internamente, mentre la particella 911 comprende sia l'area di ingresso (fronte strada) che la viabilità di accesso e/o percorso interno all'intero lotto.

All'esito dell'avvenuta regolarizzazione edilizia del bene in esame dovranno essere presentate nuovamente le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari.

Si ipotizzano le eventuali spese tecniche per la redazione delle planimetrie con procedura Docfa e nuovo elaborato planimetrico a variazione oltre diritti catastali per complessivi €. 1.800,00 oltre oneri accessori.

Si ricorda che ogni e qualsiasi spesa occorrente è a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Parti comuni: Risulta a comune alle due unità immobiliari sopra descritte, l'ampia corte circostante identificata dal subalterno 1 della particella 1164

Servitu': =Con riferimento alla particella 911, quale percorso di accesso all'abitazione in villa identificata dal mappale 1163, si precisa che, come meglio descritto nell'atto autentificato dal Notaio Ciro Lenzi in data 7 luglio 1994 rep. n. 37.338/16.160:

* il percorso di accesso di cui trattasi contiene un passo di dimensioni piu' contenute catastalmente individuato con linea tratteggiata e gravato da servitu' di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo a favore della confinante proprieta' della parte acquirente;

* i danti causa della societa' venditrice si riservarono il diritto di utilizzare tutti gli indici edificatori spettanti al citato percorso di accesso rappresentato dal mappale 911 a favore della confinante residua loro proprieta' rappresentata sul foglio 16 dal mappale *** (ex ***) con la conseguenza che a carico di detto mappale 911 ed a favore del mappale *** (oggi *** e ***) deve intendersi costituita perpetua servitu' non aedificandi.

=Con riferimento alla particella ex 910, oggi 1163 e 1164, risulta costituita una servitù, attiva e passiva, di costruzione a distanza inferiore a quella legale trascritta a Pistoia il 9 agosto 1995 al n. 3.672 Reg. Part., costituita con il richiamato atto di compravendita ai rogiti del medesimo Notaio Ciro Lenzi in data 25 luglio 1995, rep. n. 38.541/16.831; nello specifico è stata costituita a favore e contro delle particelle originarie 387 e 910 del foglio di mappa 16, la facoltà reciproca dei confinanti di "edificare e mantenere un fabbricato ad uso autorimessa sulle rispettive proprietà" a distanza inferiore ai limiti legali previsti dal C.C. in materia di costruzione tra fondi finitimi, dai piani regolatori e dai regolamenti comunali qualora derogabili, potendo pertanto edificare anche sulla linea di confine.

Situazione urbanistica: Al momento della redazione della CTU il fabbricato e il resede circostante ricadevano:

- nel REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO): in ZONA URBANISTICA B2.1 (Zone edificate con impianto urbano labile) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 45-46-47-49 delle N.T.A.

e, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, la destinazione urbanistica dei beni censiti al C.T. del Comune di Larciano e distinti al:

Foglio 16 Mappali 911, 1163 era la seguente:

REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO): (in parte) ZONA URBANISTICA B2.1 (Zone edificate con impianto urbano labile) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 45-46-47-49 delle N.T.A

REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO): (in parte) ZONA URBANISTICA VERDE PRIVATO (AREA A VERDE PRIVATO) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. 65 delle N.T.A.

REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO): (in parte) ZONA URBANISTICA D1.2 (zone produttive di completamento) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A

VINCOLI: NESSUNO

PIANO OPERATIVO (ADOTTATO): (in parte) ZONA URBANISTICA B1 (Tessuto Consolidato) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 30.2.2 delle N.T.A - (in parte) ZONA VERDE PRIVATO - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 32 delle N.T.A - (in parte) ZONA URBANISTICA D1 (Tessuto produttivo artigianale di completamento) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 30.2.2 delle N.T.A

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

Dalla verifica eseguita presso l'archivio tecnico comunale sono stati individuati i seguenti titoli edilizi riferiti all'intero lotto in esame:

- Concessione edilizia n.39 rilasciata in data 22 ottobre 1997 ai sig.ri *** per la costruzione di villetta unifamiliare ad uso civile abitazione con vincolo di destinazione d'uso per i locali uso garage e piscina con atto registrato a Pescia il 22.10.1997 al n.866 serie II;

- DIA ai sensi del D.L. 285/1996 (L.537/1993) presentata in data 25/09/1999 protoc. 76, quale variante alla C.E. 39/1997 e nuovo titolo per la costruzione di muro di recinzione;

Sono stati effettuati i rilievi metrici volti a verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla variante di cui sopra, rilevando una generale

conformità per la porzione abitativa posta al piano terra ed alcune difformità riferite al piano interrato e più precisamente quanto sotto descritto:

01. Ampliamento del piano interrato nella porzione sottostante i vani giorno dell'abitazione posta al piano terra, all'interno del perimetro del fabbricato fatta eccezione che per il vuoto edilizio formante lo scannafosso realizzato in proseguimento di quello di progetto ed il locale tecnico adiacente che ne consente l'accessibilità, entrambi posti sotto il marciapiede perimetrale dell'intero fabbricato. Detto ampliamento comprende un ampio locale ad uso taverna con zona cucina ed è collegato al piano terra mediante una scala autoportante oltre che accessibile direttamente dal piano di riferimento così come l'altro locale ad uso lavanderia di forma circolare come la cucina abitabile soprastante;

02. Modifiche interne relative a:

- demolizione della parete divisoria posta tra il vano autorimessa ed il locale condizionatore al servizio della piscina attualmente in disuso incrementando così la superficie dell'autorimessa da mq. 96,30 a mq. 110,45;

- demolizione della parete dell'ex disimpegno di accesso ai locali ad uso piscina;

- realizzazione di locale cucina al piano terra di altezza maggiore, attuale ml. 3,20, rispetto a quella di progetto prevista di ml.2,70 senza comportare incremento di volume;

03. Modifiche esterne relative a:

- lievi spostamenti della posizione delle aperture rispetto al progetto senza modifica del loro dimensionamento;

- lieve modifica nella realizzazione del muro di cinta nella porzione laterale all'area di sosta posta in fregio alla via pubblica, dovuta ad una maggiore fruibilità dell'accesso e ad una maggiore visibilità della strada;

- realizzazione di un box in struttura metallica delle dimensioni di ml.5,50 x 6,00 avente altezza media pari a ml.2,70, posato su terra ed utilizzato come rimessaggio di attrezzature agricole.

Con riferimento alla normativa di settore vigente al momento della redazione della CTU, risultano sanabili le seguenti opere procedendo con la richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 L.R.65/2014 e mediante il pagamento di una sanzione di €. 1.000,00:

- l'ampliamento del piano interrato posto all'interno della sagoma del fabbricato soprastante, previa adeguamento dell'altezza interna che dovrà essere ricondotta sotto a ml. 2,40 (non computabile come superficie utile) mediante un controsoffitto strutturale (non amovibile);

- le relative modifiche interne ed esterne di cui ai punti 02 e 03 sopradescritti fatta eccezione che per il box in struttura metallica per il quale non risultano attualmente parametri normativi attuabili.

Per le opere strettamente necessarie ad adeguare l'altezza del piano interrato, come sopra riferito, mediante la fornitura e posa in opera di elementi strutturali (tipo legno e/o metallo) opportunamente

ancorati alle pareti ed al soffitto, si può ipotizzare, a corpo, un costo di circa €. 20.000,00 considerato anche la forma particolare dell'intera struttura.

Le spese tecniche per la predisposizione della pratica di sanatoria completa di rilievi, elaborati e relative certificazioni oltre spese di diritti, è quantificabile in €. 4.000,00.

Si ricorda nuovamente che ogni e qualsiasi spesa è a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Non risultano certificazioni di abitabilità rilasciate e/o attestate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, mentre non è stata reperita quella elettrica ed idrica.

Oneri condominiali: Si ricorda che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp. att. cc *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”* e di tale circostanza è stato tenuto conto nella indicazione del valore di stima.

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

Disponibilità del bene: OCCUPATO dalla parte debitrice

Prezzo base: € 899.000,00

Offerta minima: € 674.250,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 17.500,00

Per visitare l'immobile: contattare il Custode giudiziario **IS.VE.G** tramite il sito www.isveg.it, email: prenota.pt@isveg.it; tel. 05733571532 ovvero tramite il PVP, digitando il tasto “prenota visite immobile”.

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

*** **

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

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto, con i relativi documenti, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 27 maggio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L’offerta di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere 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/indicare:

-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 il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione

sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante 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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

-L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

-copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, se necessario, copia del permesso di soggiorno;

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

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

-se il soggetto offerente è coniugato, 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).

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo, intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 72/2024 REG. ES TRIBUNALE PT”** al seguente IBAN **IT 66 H089 2213 8020 0000 0845 229** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 72/2024 R.G.E., lotto 1 o lotto 2 o lotto 3 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, accedendo all'area “Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento” sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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 cpc che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite

l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.** Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 28 maggio 2025 al 3 giugno 2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre

il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pistoia Es Imm 72/2024"; 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 giudiziario l'**IS.VE.G** tramite il sito www.isveg.it (email: prenota.pt@isveg.it; tel. 05733571532) , ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Roberta Fioretti tel 057321576.

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. al tel. **0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale, delle integrazioni e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- 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.

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

Pistoia, 26/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv.ta Emanuela Franchi