

TRIBUNALE DI PISTOIA

N. 1157/2022 R.G.

Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Francesco Massaro, C.F. MSSFNC79M16G713K, professionista delegato alla vendita dal Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel giudizio di divisione **n. 1157/2022 R.G.**,

AVVISA

che il giorno **16/10/2025 alle ore 9.00**, presso il locale a ciò adibito 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 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, per quanto applicabile. 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) 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e 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 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 dal decreto di trasferimento nel rispetto delle modalità attuative indicate dal Giudice e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo inoltrandola al professionista delegato oppure al custode; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal Giudice con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Descrizione dei beni:

Bene 1

Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT), Via Piero Calamandrei, nc. 89, piano T

Unità a destinazione residenziale ubicata al piano terra di villetta bifamiliare libera su quattro lati, di cui la seconda unità abitativa posta al piano primo è descritta come Lotto 2 Bene n. 2. Il bene, accessibile dalla corte frontale, è costituito da ingresso, salotto, pranzo con cucina, due camere, servizio igienico e piccolo ripostiglio. Sul retro, in adiacenza, con accesso solo dall'esterno è un ulteriore ripostiglio in cui sono posizionate le caldaie di pertinenza delle due unità; di fianco a nord-est è un locale ad uso autorimessa, descritta come altra unità immobiliare (Lotto 1 Bene n. 3). Il tutto circondato per tre lati da resede a comune pertinenziale; la porzione tergale è parzialmente interrata. Il fabbricato è situato nei pressi di un'area boschiva, a circa due chilometri dal centro del paese di San Marcello Piteglio. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico ed è dislocato lungo la viabilità di passaggio verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 4, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 108.900,00

La vendita del bene non è soggetta a IVA

Stato conservativo

Trattasi di un immobile non abitato. Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti verticali che nelle strutture orizzontali. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti". In generale tutte le finiture sono da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature sia come infissi esterni. La copertura è stata invece oggetto di completo rifacimento nel 2011. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica allegata alla perizia.

Parti comuni

Dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni allegato alla perizia si ricava che l'area circostante il fabbricato, nel dettaglio l'area individuata con il subalterno 8, è a comune tra le due unità abitative e l'autorimessa costituenti l'intero bene.

Servitù

Dall'atto di provenienza non risultano servitù, censo, livelli, usi civici. Dal sopralluogo sul posto si ricava l'esistenza di una servitù a favore dell'unità del piano primo e contro il piano terra, per la presenza della caldaia di servizio dello stesso piano primo nel ripostiglio di pertinenza dell'unità abitativa del piano terra; questo comporta la necessità di rimuovere la caldaia suddetta e collocarla in altra posizione di pertinenza dell'unità corrispondente. Non essendo al momento attivi, non è possibile conoscere se i pannelli solari presenti sulla copertura sono a servizio di una sola unità o dell'intero fabbricato; in quest'ultimo caso, la presenza nel sottotetto del boiler, determina al contrario una servitù a favore del piano terra e contro il piano primo, che per la collocazione nel sottotetto si ritiene possa anche essere mantenuta. Inoltre, sussiste una servitù sulla corte esclusiva del piano primo, rappresentata con il sub. 6 part. 228 foglio 40, per la presenza della cisterna di raccolta del gasolio a servizio dell'intero fabbricato, posizionata nel dettaglio in prossimità delle scale di accesso alla soffitta.

Situazione catastale

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

Si precisa che originariamente l'immobile sopra descritto era sito in Comune di San Marcello Pistoiese (PT) e che, a seguito di variazione territoriale del 1° gennaio 2017, Legge Regionale 10 giugno 2016 n.35, sono passati al Comune di San Marcello Piteglio (PT) - sezione A.

Situazione urbanistica

Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U. Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D. Lgs.42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi. Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati alla perizia.

Regolarità edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito a ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio del Comune di San Marcello Piteglio, il bene risulta realizzato in base ai seguenti titoli edilizi: 1) Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967 per costruzione di villetta turistico-residenziale e relativa abitabilità del 1° ottobre 1968; titolo con cui è stato realizzato il fabbricato originario costituito negli elaborati grafici allegati da un'unica unità abitativa al piano primo e da accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, parzialmente interrato per la parte tergale, da cui avviene anche l'accesso all'abitazione. Si ritiene quindi che l'agibilità sia riferita a tale unità abitativa ubicata al piano primo. 2) Permesso per lavori n. 67/74 del 11 giugno 1974 per costruzione di un locale da adibirsi a lavatoio/rimessa in adiacenza al piano terra. 3) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 9 marzo 1981 per esecuzione di opere di consolidamento e restauro del fabbricato. 4) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 18 agosto 1981 per messa in opera di sportelloni in legno in sostituzione delle tapparelle esistenti e realizzazione di scala esterna di servizio per l'accesso al piano soffitta. 5) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16 settembre 1981 per tinteggiatura della facciata. 6) Concessione Edilizia in sanatoria n.000577 prot. n.03073 per realizzazione di opere abusive, nel dettaglio costruzione di un bagno e di una cantina/ripostiglio al piano terra (primo) e di centrale termica al piano seminterrato e rilascio di abitabilità/agibilità in data 01/02/2006 relativa all'unità identificata al foglio 40 mappale 228 sub.3. 7) Comunicazione di inizio lavori art. 6 c.2 D.P.R. 380/2001(CIL) n.100/2011 prot. n.6682 del 31 maggio 2011 per rifacimento di copertura. 8) Infine, la proprietà ha fornito copia di certificato di idoneità statica, rilasciato in data 9 novembre 2015, da cui risulta che le "due unità immobiliari si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti". Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di cui all'allegato n.9 della perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attestato di prestazione energetico rilasciato nel 2015, da cui risulta che l'unità immobiliare ubicata al piano terra è in classe energetica "B". A seguito dell'analisi dei precedenti edilizi presso l'Archivio

del Comune di San Marcello Piteglio, sono state rilevate alcune incongruenze nella successione delle pratiche edilizie originarie. Relativamente all'unità abitativa del piano terra, la consistenza attuale risulta infatti autorizzata solo parzialmente, sebbene siano stati presentati e/o rilasciati diversi titoli abilitativi, pertanto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati ai titoli stessi. Nel dettaglio il progetto originario, è relativo alla costruzione di un'unica unità abitativa ubicata al piano primo dotata di accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, interrato nella porzione tergale. La superficie autorizzata è circa 124 mq costituita da 8 vani, per una volumetria complessiva di circa 600 mc, così come risulta da una dichiarazione ivi depositata del 12/2/1969. Il piano terra di progetto, occupando la sola porzione frontale del fabbricato, presenta una superficie inferiore rispetto allo stato attuale; in data 23 ottobre 1968 però sono state depositate planimetrie catastali da cui si ricava l'effettiva consistenza dell'immobile e la data di esecuzione, ossia in corso d'opera, in difformità rispetto al progetto originario. Successivamente, nel '74 nel permesso rilasciato per il solo ampliamento del piano terra con costruzione di lavatoio in adiacenza, il piano terra è rappresentato tal quale si presenta oggi, ma non è stato presentato alcun titolo abilitativo relativo a tale passaggio di consistenza appunto tra la precedente porzione cantinata e la successiva abitativa e di dimensioni maggiori. Così come il successivo condono del 2005 è relativo solamente ad alcuni ambienti accessori dei piani terra e primo e non riguardano, quindi, l'unità abitativa in esame originaria. In sintesi, il progetto allegato al Permesso per lavori n. 67/74 del 11 giugno 1974 e successivi condoni si basa su uno stato attuale dichiarato ma non autorizzato. Pertanto è necessario presentare un Permesso a Costruire in sanatoria per ampliamento eseguito nel 1968, integrato da certificato di idoneità statica e con pagamento degli oneri pari a euro 5.100,00 circa (importo da rivalutare alla data di effettiva presentazione della sanatoria). Si stimano inoltre oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia e strutturale pari a circa 3.000 euro oltre oneri di legge. Poiché la sanatoria è necessaria per l'ottenimento della conformità dell'intero fabbricato costituito da n. 3 unità immobiliari, si valuta l'onere a carico del presente Bene pari ad 1/3 del totale (circa 9.000 euro), per un importo complessivo pari a 3.000,00 euro.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussiste condominio e, quindi, oneri condominiali. Relativamente alle spese di manutenzione delle aree a comune non sussistono al momento particolari accordi, in quanto l'intero fabbricato appartiene alla medesima proprietà.

Bene 3

Garage ubicato a San Marcello Piteglio (PT), Via Piero Calamandrei, piano T

Unità a destinazione autorimessa di servizio a villetta indipendente e posta a nord-est in adiacenza all'unità del piano terra, con accesso dal resede condominiale, direttamente collegato alla viabilità pubblica. La villetta è composta da due unità abitative, descritte al Lotto n.1 Bene n.1 e Lotto n.2 Bene n. 2; il tutto è circondato da resede a comune. L'autorimessa è costituita da un unico ampio vano con due portoni di accesso, già predisposta per un eventuale suddivisione ed utilizzo da parte delle due diverse proprietà, sebbene di dimensioni insufficienti per ricavarne due posti auto a norma. Tale vano è separato dal fabbricato principale da un piccolo ripostiglio accessibile solo internamente dal garage. Il complesso è inserito in un contesto caratteristico di montagna circondato da un'area boschiva ed ubicato nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, distante circa due Chilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e si trova lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 5, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.870,00

La vendita del bene non è soggetta a IVA

Stato conservativo

L'unità adibita ad autorimessa presenta un migliore stato conservativo rispetto alla porzione abitativa, sebbene in generale tutte le finiture siano da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature che come infissi esterni.

Parti comuni

Dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni allegato alla perizia si ricava che l'area circostante il fabbricato, nel dettaglio l'area individuata con il subalterno 8, è a comune tra le due unità abitative e l'autorimessa costituenti l'intero bene.

Servitù

Dall'atto di provenienza non risultano servitù, censo, livelli, usi civici.

Situazione catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che originariamente l'immobile sopra descritto era sito in Comune di San Marcello Pistoiese (PT) e che, a seguito di variazione territoriale del 1° gennaio 2017, Legge Regionale 10 giugno 2016 n.35, sono passati al Comune di San Marcello Piteglio (PT) - sezione A.

Situazione urbanistica

Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U. Una porzione sul retro del resede di

pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D. Lgs.42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi. Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati alla perizia.

Regolarità edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito a ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio del Comune di San Marcello Piteglio, il fabbricato più ampio di cui l'unità fa parte risulta realizzato in base ai seguenti titoli edilizi: 1) Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967 per costruzione di villetta turistico-residenziale e relativa abitabilità del 1° ottobre 1968; titolo con cui è stato realizzato il fabbricato originario costituito negli elaborati grafici allegati da un'unica unità abitativa al piano primo e da accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, parzialmente interrato per la parte tergale, da cui avviene anche l'accesso all'abitazione. 2) Permesso per lavori n.67/74 del 11 giugno 1974 per costruzione di un locale da adibirsi a lavatoio/rimessa in adiacenza al piano terra. 3) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 9 marzo 1981 per esecuzione di opere di consolidamento e restauro del fabbricato. 4) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 18 agosto 1981 per messa in opera di sportelloni in legno in sostituzione delle tapparelle esistenti e realizzazione di scala esterna di servizio per l'accesso al piano soffitta (fabbricato più ampio). 5) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16 settembre 1981 per tinteggiatura della facciata. 6) Concessione Edilizia in sanatoria n.000576 prot. n.03072 e relativa abitabilità/agibilità del 10/08/2005 per costruzione di rimessa abusiva identificato al Foglio 40 mappale 228 sub. B. Infine, la proprietà ha fornito copia di certificato di idoneità statica, rilasciato in data 9 novembre 2015, da cui risulta che le "due unità immobiliari si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti". Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di cui alla perizia.

Relativamente al vano autorimessa, l'ultimo titolo abilitativo è la Concessione Edilizia in sanatoria n.000576 prot. n.03072, che fa riferimento al precedente Permesso per lavori n. 67/74 del 11 giugno 1974. Quest'ultima pratica si basa però su uno stato attuale dichiarato ma non autorizzato, in quanto difforme dal progetto originario. Anche in questo caso le planimetrie catastali depositate in data 23 ottobre 1968 e nel dettaglio la planimetria relativa al sub.2 (rimessa), di cui alla scheda n.0427208 mod. 97 n.355/1968, attestano lo stato dei luoghi in pari data. Pertanto, si può dedurre la realizzazione del fabbricato più ampio, di cui l'unità fa parte, in difformità dal titolo originario (Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967) e la necessità di presentare un Permesso a Costruire in sanatoria per ampliamento eseguito nel 1968, integrato da certificato di idoneità statica e con pagamento degli oneri pari a euro 5.100,00 circa (importo da rivalutare alla data di effettiva presentazione della sanatoria). Si stimano

inoltre oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia e strutturale pari a circa 3.000 euro oltre oneri di legge. Poiché la sanatoria è necessaria per l'ottenimento della conformità dell'intero fabbricato costituito da n. 3 unità immobiliari, si valuta l'onere a carico del presente Bene pari ad 1/3 del totale (9.000,00 euro), per un importo complessivo pari a 3.000,00 euro.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussiste condominio e, quindi, oneri condominiali. Relativamente alle spese di manutenzione delle aree a comune non sussistono al momento particolari accordi, in quanto l'intero fabbricato appartiene alla medesima proprietà.

Prezzo base asta (Bene 1 + Bene 3): 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/00),

Offerta minima: € 37.125,00 (euro trentasettemilacentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro 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

Descrizione dei beni:

Bene 2

Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT), Via Piero Calamandrei, nc. 81, piano 1-2

Unità a destinazione residenziale ubicata al piano primo di casa bifamiliare libera su quattro lati, di cui altra unità posta al piano terra è descritta come Lotto n.1 Bene n.1. Il bene, accessibile da scala esterna laterale di collegamento tra la corte tergale ed il balcone su cui si apre l'ingresso principale, è costituito da ingresso, soggiorno, pranzo con cucinotto, due camere, servizio igienico e piccolo wc; sempre da scala esterna nel retro si raggiunge il piano sottotetto, suddiviso in tre vani adibiti a soffitta. Dal soggiorno si accede all'ulteriore balcone esposto ad est. Sul retro, nella corte tergale vi è un porticato su cui si apre l'ingresso di una cantina/centrale termica. Il tutto circondato per tre lati da resede a comune con l'altra unità abitativa posta al piano terra e descritta come Lotto n.1 Bene n.1 e con l'autorimessa descritta come Lotto n. 1 Bene n. 3. La villetta è circondata da area boschiva di montagna, nei pressi del centro del paese di San Marcello Piteglio, posto a circa due Chilometri. Si tratta di una località turistica di montagna, piuttosto abitata anche nei mesi invernali in quanto vi è

possibile trovare tutti i principali servizi; il paese è piuttosto caratteristico e dislocato lungo la viabilità di transito verso le località sciistiche di Sestola ed Abetone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 228, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 135.765,00

La vendita del bene non è soggetta a IVA

Stato conservativo

Trattasi di un immobile non abitato. Allo stato attuale, nonostante il fabbricato nel complesso non sia di vetusta realizzazione, presenta un mediocre stato conservativo, derivante essenzialmente dalla presenza diffusa di lesioni che si mostrano sia sulle pareti verticali che nelle strutture orizzontali. Secondo quanto riferito dalla proprietà, sulla base di una perizia statica eseguita nel 2015, l'immobile non presenta però problematiche strutturali di rilievo; il tecnico incaricato ha dichiarato infatti che "le due unità immobiliari in oggetto si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti". In generale tutte le finiture sono da migliorare, sia come intonaci/tinteggiature sia come infissi esterni. La copertura è stata invece oggetto di completo rifacimento nel 2011. Il tutto come dettagliato nella documentazione fotografica allegata alla perizia.

Parti comuni

Dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni allegato alla perizia si ricava che l'area circostante il fabbricato, nel dettaglio l'area individuata con il subalterno 8, è a comune tra le due unità abitative e l'autorimessa costituenti l'intero bene.

Servitù

Dall'atto di provenienza non risultano servitù, censo, livelli, usi civici. Dal sopralluogo sul posto si ricava l'esistenza di una servitù a favore dell'unità del piano primo e contro il piano terra, per la presenza della caldaia di servizio dello stesso piano primo nel ripostiglio di pertinenza dell'unità abitativa del piano terra; questo comporta la necessità di rimuovere la caldaia suddetta e collocarla in altra posizione di pertinenza dell'unità corrispondente. Non essendo al momento attivi, non è possibile conoscere se i pannelli solari presenti sulla copertura sono a servizio di una sola unità o dell'intero fabbricato; in quest'ultimo caso, la presenza nel sottotetto del boiler, determina al contrario una servitù a favore del piano terra e contro il piano primo, che per la collocazione nel sottotetto si ritiene possa anche essere mantenuta. Inoltre, sussiste una servitù sulla corte esclusiva del piano primo, rappresentata con il sub. 6 part. 228 foglio 40, per la presenza della cisterna di raccolta del gasolio a servizio dell'intero fabbricato, posizionata nel dettaglio in prossimità delle scale di accesso alla soffitta.

Situazione catastale

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

Si precisa però che, come evidenziato nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia", i portici non autorizzati presenti sul retro dovranno essere rimossi e di conseguenza presentata una nuova planimetria catastale aggiornata, per la cui redazione si ipotizza un importo di euro 500,00 compreso oneri di legge.

Originariamente l'immobile sopra descritto era sito in Comune di San Marcello Pistoiese (PT) e, a seguito di variazione territoriale del 1° gennaio 2017, Legge Regionale 10 giugno 2016 n.35, è passato al Comune di San Marcello Piteglio (PT) - sezione A.

Situazione urbanistica

Il fabbricato ricade in zona B1 nella tavola di Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio-già Pistoiese, normata dall'art. 81 delle NTA al R.U. Una porzione sul retro del resede di pertinenza ricade in aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera g), ossia territori coperti da foreste e boschi. Per maggiori dettagli si vedano gli estratti allegati alla perizia.

Regolarità edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito a ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio del Comune di San Marcello Piteglio, il bene risulta realizzato in base ai seguenti titoli edilizi: 1) Licenza n.117/67 del 19 giugno 1967 per costruzione di villetta turistico-residenziale e relativa abitabilità del 1° ottobre 1968; titolo con cui è stato realizzato il fabbricato originario costituito negli elaborati grafici allegati da un'unica unità abitativa al piano primo e da accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, parzialmente interrato per la parte tergale, da cui avviene anche l'accesso all'abitazione. 2) Permesso per lavori n.67/74 del 11 giugno 1974 per costruzione di un locale da adibirsi a lavatoio/rimessa in adiacenza al piano terra. 3) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 9 marzo 1981 per esecuzione di opere di consolidamento e restauro del fabbricato. 4) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 18 agosto 1981 per messa in opera di sportelloni in legno in sostituzione delle tapparelle esistenti e realizzazione di scala esterna di servizio per l'accesso al piano soffitta. 5) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 16 settembre 1981 per tinteggiatura della facciata. 6) Pratica n.29/83: autorizzazione alla costruzione di una tettoia in legno a protezione della porta di ingresso al fabbricato rilasciata in data 6 maggio 1983 (tettoia piano primo). 7) Concessione Edilizia in sanatoria n.000577 prot. n.03073 per realizzazione di opere abusive, nel dettaglio costruzione di un bagno e di una cantina/ripostiglio al piano terra (primo) e di centrale termica al piano seminterrato e rilascio di abitabilità/agibilità in data 01/02/2006 relativa all'unità identificata al foglio 40 mappale 228 sub.3. 8) Comunicazione di inizio lavori art. 6 c.2 D.P.R.

380/2001(CIL) n.100/2011 prot. n.6682 del 31 maggio 2011 per rifacimento di copertura. 9) Infine, la proprietà ha fornito copia di certificato di idoneità statica, rilasciato in data 9 novembre 2015, da cui risulta che le "due unità immobiliari si possono ritenere idonee dal punto di vista strutturale ad assorbire i carichi di esercizio secondo le destinazioni d'uso e le funzioni correnti". Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di cui all'allegato n.9 della perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attestato di prestazione energetico rilasciato nel 2015, da cui risulta che l'unità immobiliare ubicata al piano primo è in classe energetica "C". Nell'attestato si fa riferimento al precedente subalterno 3. Come specificato in merito al Bene n.1 Lotto n.1, a seguito dell'analisi dei precedenti edilizi presso l'Archivio del Comune di San Marcello Piteglio, sono state rilevate alcune incongruenze nella successione delle pratiche edilizie originarie ossia non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi asseverato in alcune pratiche ed i progetti allegati ai precedenti titoli. Nel dettaglio il progetto originario è relativo alla costruzione di un'unica unità abitativa ubicata al piano primo dotata di accessori a destinazione rimessa/cantina al piano terra, interrato nella porzione tergale. La superficie autorizzata è circa 124 mq costituita da 8 vani, per una volumetria complessiva di circa 600 mc, così come risulta da una dichiarazione ivi depositata del 12/2/1969. Il piano terra di progetto, occupando la sola porzione frontale del fabbricato, presenta una superficie inferiore rispetto allo stato attuale; dalle planimetrie catastali depositate in data 23 ottobre 1968 si ricava però l'effettiva consistenza dell'immobile, la suddivisione in tre unità immobiliari e la data di esecuzione, ossia in corso d'opera, in difformità rispetto al progetto originario. Pertanto è necessario presentare un Permesso a Costruire in sanatoria per ampliamento eseguito nel 1968, integrato da certificato di idoneità statica e con pagamento degli oneri pari a euro 5.100,00 circa (importo da rivalutare alla data di effettiva presentazione della sanatoria). Si stimano inoltre oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia e strutturale pari a circa 3.000 euro oltre oneri di legge. Poiché la sanatoria è necessaria per l'ottenimento della conformità dell'intero fabbricato costituito da n° 3 unità immobiliari, si valuta l'onere a carico del presente Bene n.2 Lotto n. 2 pari ad 1/3 del totale (9.000,00 euro), per un importo complessivo pari a 3.000,00 euro. Inoltre, nella porzione di resede tergale si trovano due tettoie/portici non autorizzati, realizzati sul retro, in prossimità di un vano accessorio, in epoca non definibile in base ai dati disponibili. Questi ambienti, rappresentati per la prima volta nella planimetria catastale in atti del 2015, non risultano dai titoli edilizi conservati in archivio, pertanto sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio. È stata eseguita anche una ricerca attraverso le fotografie aeree per determinare una possibile datazione, ma la risoluzione delle immagini disponibili non consente tale verifica. Trattandosi di un intervento strutturale e tra l'altro non definibile come epoca di costruzione, ossia se ante 2003 - anno in cui il Comune di pertinenza è stato dichiarato sismico con conseguente

necessità di autorizzazione sismica in sanatoria in luogo del certificato di idoneità sismica - si valuta come economicamente più vantaggioso procedere con la demolizione degli stessi. Si stimano quindi i seguenti oneri necessari per l'ottenimento della conformità edilizia dell'unità residenziale oggetto di stima: - demolizione dei due portici e smaltimento dei materiali di risulta: a corpo euro 3.500,00. - redazione di nuova planimetria catastale aggiornata a seguito della demolizione: euro 500,00 compreso oneri di legge; - 1/3 dell'importo per ottenimento Permesso a Costruire in sanatoria: euro 3.000,00. Il tutto per un importo complessivo stimato di circa euro 7.000,00 (euro settemila/00).

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussiste condominio e, quindi, oneri condominiali. Relativamente alle spese di manutenzione delle aree a comune non sussistono al momento particolari accordi, in quanto l'intero fabbricato appartiene alla medesima proprietà.

Prezzo base asta (Bene 2): € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)

Offerta minima: € 41.250,00 (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

*** **

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.

I beni sopra descritti (lotto 1 e 2) vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella perizia, anche per quanto riguarda la regolarità delle concessioni edilizie e per il rilascio della licenza di agibilità e/o abitabilità e la conformità edilizia e urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza con le parti comuni dell'edificio tali per legge o per destinazione e quali risultanti dai titoli di provenienza,

inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento, dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le notizie inerenti agli immobili pignorati, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Arch. Alessia Landini, con studio in Pistoia, Via dei Bianchi n. 1B, e-mail alessialandini@alice.it; pec: alessia.landini@archiworldpec.it, perito nominato dal Tribunale di Pistoia.

Incaricato della custodia del bene è l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite dell'immobile tramite il portale delle vendite e via mail all'indirizzo prenota.pt@isveg.it (tel. 0573 3571532/525).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto e disciplinato si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

*

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 dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 15 ottobre 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 contenuta 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;
- 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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Giudizio di Divisione n. 1157/2022 R.G. al seguente IBAN IT11L0842513800000031668619 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio di Divisione n. 1157/2022 R.G., 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. 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.**

All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare,
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo (€ 16,00) entro i termini indicati,
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire autonomamente gli stessi con degli pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta il professionista delegato provvederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che,
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete da indicarsi nel verbale;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

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 con inizio dal **16/10/2025 al 21/10/2025** e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento 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 (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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato.

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 c.p.c.

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 "Giudizio di Divisione n. 1157/2022 R.G. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e l'indirizzo mail del custode giudiziario prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesco Massaro, in Pistoia, Via Francesco Crispi n. 33 (Tel.: 0573 1874421; Fax: 178 2207581; avv.francescomassaro@hotmail.com).

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 SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573 3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale www.tribunale.pistoia.it

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e 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.

Pistoia, 19/06/2025

Il Professionista Delegato

~~Avv. Francesco Massaro~~

