

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Gian Luca Mandorli**, CF MNDGLC55T25G713Y, con studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 19-20/03/2026 nel procedimento esecutivo **n. 153/2025 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **09 settembre 2026 alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chiederà al G.E. **l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esonerare la**

procedura dalla liberazione; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su porzione di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione costituita da **negozio** posto al piano terra e ubicato in **Pescia (PT), Via degli Alberghi n. 64**, composto da un locale, oltre disimpegno, servizio igienico wc e ripostiglio.

L'unità immobiliare presenta sulla parete lato sud due porte di comunicazione con locali di altra proprietà, anch'essi utilizzati dall'attuale locataria del fondo; le suddette aperture dovranno essere chiuse a cura e spese dell'aggiudicatario al termine del rapporto locativo in corso.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata, dotata di infrastrutture e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello autostradale di Chiesina Uzzanese dell'autostrada A11.

La superficie lorda è pari a 53,00 mq.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita per successione *mortis causa* e successiva scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009, rep. 27516, registrata a Prato il 06/08/2009 al n. 2362 e trascritta a Pescia il 11/08/2009 al n. 2405 R.P..

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia - **Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia** in:

- foglio **94**, particella **512**, sub **2**, categoria C1, classe 12, consistenza 47 mq, superficie catastale 53 mq, rendita €. 1.026,77.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato che siano tali per legge, consuetudine e destinazione.

Situazione urbanistica e catastale:

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il lotto in vendita ricade nella zona territoriale omogenea "A" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico, normata dall'art. 26.3 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e neppure diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di maggior consistenza risulta edificato in epoca remota, di gran lunga antecedente al 17/08/1942.

Nell'anno 1966, in occasione della vendita dell'intero edificio in modo frazionato, sono state apportate trasformazioni alle singole unità immobiliari, con modifiche interne distributive, di consistenza ed anche di destinazione d'uso, nel caso di specie da magazzino a negozio.

Successivamente, nel corso degli anni, sono state apportate ulteriori modifiche interne distributive con formazione di servizio igienico, antibagno e ripostiglio.

Tutte quante le suddette modifiche risulterebbero essere state eseguite in assenza di regolari autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pescia.

Dal punto di vista catastale, sussistono tra la planimetria catastale e lo stato di fatto difformità tali da influire nel calcolo della rendita catastale, per cui sussiste l'obbligo di presentare nuove planimetrie.

Conseguentemente i costi per la loro regolarizzazione, attraverso un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014, comprensivi delle attività catastali di aggiornamento e della redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto dei relativi oneri e costi è stato tenuto debito conto nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando al valore di stima una percentuale di deprezzamento del 15% che considera anche il vincolo locativo in essere e l'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità della cosa venduta.

Il negozio non risulta dotato del certificato di agibilità.

Non sono stati reperiti né l'Attestato di Prestazione Energetica, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idraulico.

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 dei beni: - L'unità immobiliare risulta locata in base a contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura in quanto stipulato in data 23/01/1995 e registrato a Pescia in data 25/01/1995; il contratto ha durata di sei anni decorrente dal 23/01/1995 e possibilità di rinnovo tacito in mancanza di disdetta, per cui andrà a scadere il 22/01/2031, in esso è previsto un canone di locazione di £ 4.200.000 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di £ 350.000, rivalutabili nella misura del 75% della variazione ISTAT. Nel corso del sopralluogo del perito stimatore, il conduttore ha dichiarato che il canone mensile attualmente corrisposto è pari a € 218,00.

Prezzo base: € 27.500,00 (Euro ventisettemilacinquecento/00).

Offerta minima: € 20.625,00 (Euro ventimilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

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

Diritti di piena proprietà su porzione di più ampio fabbricato promiscuo costituita da **negozio** posto al piano terra, ubicato in **Pescia (PT), Via delle Rose n. 2 e 4**, composto da un locale negozio, magazzino, ufficio, servizio igienico-wc, oltre resede esclusivo sui lati nord, ovest e sud.

Tale resede risulta gravato da servitù di passaggio pedonale su una striscia della larghezza di mt. 1,00 in aderenza alle facciate ovest e sud a favore dell'unità immobiliare situata al piano primo e costituente il successivo lotto 3; la servitù è funzionale al raggiungimento del locale tecnico posto a piano terreno sul lato sud ed è stata costituita per destinazione del padre di famiglia con scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Francesco Donnini di Prato in data 05/08/2009, rep. 27516 (che costituisce l'atto di provenienza di cui *infra*) a cui è allegata con la lettera "B" una planimetria con la rappresentazione del percorso della servitù.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione; l'impianto di riscaldamento è sprovvisto del generatore di calore.

I solai di interpiano e di copertura del fabbricato, considerata l'epoca di costruzione (anni 1960), presentano un manto in lastre di fibro cemento presumibilmente di tipo 'eternit' e, se ciò troverà conferma a seguito di future analisi a carico dell'aggiudicatario, si renderanno necessarie valutazioni sullo stato di manutenzione e conservazione e, se del caso, interventi di rimozione o di bonifica.

Di ciò è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata, dotata di infrastrutture e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello autostradale di Chiesina Uzzanese dell'autostrada A11.

La superficie lorda è pari a 43,00 mq per il negozio, a 87,00 mq per il magazzino/ufficio e a 57,30 mq per il resede.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita per successione *mortis causa* e successiva scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009, rep. 27516, registrata a Prato il 06/08/2009 al n. 2362 e trascritta a Pescia il 11/08/2009 al n. 2405 R.P..

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia - **Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia** in:

- foglio **96**, particella **457**, sub **3**, categoria C1, classe 9, consistenza 77 mq, superficie catastale 94 mq, rendita €. 1.065,76.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato che siano tali per legge, consuetudine e destinazione.

Situazione urbanistica e catastale:

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il lotto in vendita ricade nella zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e neppure diritti demaniali o usi civici.

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno dato esito negativo, in quanto non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie afferenti la costruzione del fabbricato principale.

Unica pratica edilizia anteriore al 1967 è la Licenza Edilizia n. 158 dell'anno 1965, pratica questa tuttavia non presente negli archivi del Comune.

Relativamente alla porzione oggetto di vendita è stata reperita la pratica edilizia n. 137/2010 (pratica SUAP 153/2010) protocollo n. 7181 del 24/03/2010 relativa a Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. n. 1/2005 per realizzazione di piccole modifiche interne all'unità immobiliare situata in via delle Rose n. 2, consistenti nella demolizione di pareti tra i vari locali e conseguente ricostruzione in diversa posizione.

La pratica si è conclusa con la comunicazione di fine lavori depositata al Comune di Pescia in data 18/05/2010 al n. 12336 di protocollo generale, nella quale è indicato che i lavori erano stati ultimati il giorno 12/05/2010; alla stessa risulta unita la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni approvata dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali in data 10/05/2010 Protocollo di accettazione n. PT0052767.

Dal confronto tra quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla predetta Denuncia di Inizio Attività con quanto rilevato in loco, è emerso che sussistono alcune difformità che dovranno essere regolarizzate con una SCIA in Sanatoria, le cui spese restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Viceversa, per quanto attiene la costruzione iniziale del fabbricato di maggiore consistenza non è stato possibile stabilire se sia stata o meno rilasciata la Licenza Edilizia e, in caso affermativo, se la costruzione sia avvenuta in conformità alla Licenza.

Dal punto di vista catastale, sussistono tra la planimetria catastale e lo stato di fatto difformità tali da influire nel calcolo della rendita catastale, per cui sussiste l'obbligo di presentare nuove planimetrie. Dei relativi oneri e costi è stato tenuto debito conto nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando al valore di stima una percentuale di deprezzamento del 15% che considera anche i costi da sostenere pro quota per la bonifica/sostituzione delle lastre di 'eternit' e l'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità della cosa venduta.

L'unità immobiliare non risulta dotata del certificato di agibilità.

Non sono stati reperiti né l'Attestato di Prestazione Energetica, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idraulico.

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

Disponibilità dei beni: - L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della parte esecutata. All'interno dei locali sono presenti grandi quantità di materiali, verosimilmente appartenenti al precedente conduttore. Si dà atto che risulta tuttora registrato contratto di locazione stipulato in data 11/07/2022 e registrato a Pescia in data 10/08/2022, di cui non è stata data all'Agenzia delle Entrate comunicazione dello scioglimento.

Prezzo base: € 74.500,00 (Euro settantaquattromilacinquecento/00).

Offerta minima: € 55.875,00 (Euro cinquantacinquemilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

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.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su porzione di più ampio fabbricato promiscuo costituita da **unità di civile abitazione** posta al piano primo, oltre sottotetto, ubicata in **Pescia (PT), Via delle Rose n. 6**, con accesso da ingresso e vano scala a comune con proprietà di terzi; l'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, due terrazzi e soffitta allo stato grezzo, in parte praticabile e accessibile da botola con scaletta retrattile, oltre a locale tecnico al piano terra lato sud. L'accesso a detto locale tecnico avviene in forza di servitù di passaggio pedonale su una striscia della larghezza di mt. 1,00 in aderenza alle facciate ovest e sud e grava a carico dell'unità immobiliare situata al piano terra e costituente il precedente lotto 2; la servitù è stata costituita per destinazione del padre di famiglia con scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Francesco Donnini di Prato in data 05/08/2009, rep. 27516 (che costituisce l'atto di provenienza di cui *infra*) a cui è allegata con la lettera "B" una planimetria con la rappresentazione del percorso della servitù.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione, sono presenti muffe ed ammaloramenti degli intonaci; l'impianto di riscaldamento non è funzionante ed il relativo generatore di calore è collocato nel locale tecnico a piano terra.

I solai di interpiano e di copertura del fabbricato, considerata l'epoca di costruzione (anni 1960), presentano un manto in lastre di fibro cemento presumibilmente di tipo 'eternit', parimenti per quanto riguarda il serbatoio circolare e la canna fumaria presenti nella soffitta; se ciò troverà conferma a seguito di future analisi a carico dell'aggiudicatario, si renderanno necessarie valutazioni sullo stato di manutenzione e conservazione e, se del caso, interventi di rimozione o di bonifica.

Di ciò è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita, applicando al valore di stima una percentuale di deprezzamento del 15% che considera anche l'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità della cosa venduta.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata, dotata di infrastrutture e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello autostradale di Chiesina Uzzanese dell'autostrada A11.

La superficie lorda è pari a 126,00 mq per l'appartamento, a 21,00 mq per i terrazzi, a 45,00 mq per le soffitte e a 3,00 mq per il locale tecnico.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita per successione *mortis causa* e successiva scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009, rep. 27516, registrata a Prato il 06/08/2009 al n. 2362 e trascritta a Pescia il 11/08/2009 al n. 2405 R.P..

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia - **Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia** in:

- foglio **96**, particella **457**, sub **4**, categoria A3, classe 3, vani 7,5, superficie catastale 157 mq, rendita €. 387,34.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato che siano tali per legge, consuetudine e destinazione.

Situazione urbanistica e catastale:

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il lotto in vendita ricade nella zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e neppure diritti demaniali o usi civici.

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno dato esito negativo, in quanto non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie afferenti la costruzione del fabbricato principale.

Unica pratica edilizia anteriore al 1967 è la Licenza Edilizia n. 158 dell'anno 1965, pratica questa tuttavia non presente negli archivi del Comune.

La mancata reperibilità di pratiche edilizie non consente di poter stabilire se la costruzione dell'edificio sia stata o meno autorizzata dal Comune di Pescia ed in caso affermativo se la realizzazione sia o meno regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Dal punto di vista catastale, sussistono tra la planimetria catastale e lo stato di fatto difformità tali da influire nel calcolo della rendita catastale, per cui sussiste l'obbligo di presentare nuove planimetrie. L'unità immobiliare non risulta dotata del certificato di agibilità.

Non sono stati reperiti né l'Attestato di Prestazione Energetica, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idraulico.

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 dei beni: - L'unità immobiliare risulta locata in base a contratto di locazione opponibile alla procedura in quanto stipulato in data 15/12/2022 e registrato a Pescia in data 20/12/2022; il contratto ha durata di quattro anni decorrente dal 15/12/2022 e possibilità di rinnovo tacito in mancanza di disdetta; considerata l'esclusione della ricorrenza delle condizioni che consentono di impedire la rinnovazione alla prima scadenza, il contratto andrà a scadere il 14/12/2030, in esso è previsto un canone di locazione di € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00, rivalutabili nella misura del 100% della variazione ISTAT.

Prezzo base: € 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00).

Offerta minima: € 64.500,00 (Euro sessantaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

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

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su:

Bene 4 - fabbricato di civile abitazione unifamiliare libero su quattro lati e dislocato su tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva, ubicato in **Pescia (PT), Località Colleviti, Via Croce di Colleviti n. 4**. Il fabbricato si compone: - al piano terreno da ingresso, cucina, tinello, studio, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio sottoscala, oltre ampio soggiorno e locale ad uso centrale termica ed autoclave/lavanderia in angolo sud-ovest, con accesso dall'esterno; - al piano primo, accessibile attraverso scala interna, da tre camere da letto, una delle quali dotata di locale guardaroba e soffitta

(utilizzata impropriamente quale bagno) oltre doccia - wc e disimpegno notte, oltreché, in angolo nord-ovest, da locale ad uso studio accessibile dal soggiorno tramite scala in legno; - al piano secondo "sottotetto", accessibile attraverso scala interna, da due locali soffitta oltre servizio igienico.

Il fabbricato dispone di corte esclusiva circostante su porzione della quale è stato realizzato un manufatto parzialmente interrato destinato a centrale termica con all'interno la caldaia alimentata a biomassa e relative apparecchiature.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso viabilità insistenti sui terreni agrari circostanti costituenti il bene n. 5.

Il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è stato costruito ex novo previa demolizione completa del preesistente fabbricato rurale mantenendo l'aspetto esteriore e con l'utilizzo di materiali di pregio e impianti moderni dal punto di vista dell'efficientamento energetico; l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, alimentato, oltreché dalla caldaia a biomassa e pellet, da altra caldaia a GPL collocata nel locale centrale termica, sono presenti anche 'fancoil' al piano secondo sottotetto per il condizionamento estivo ed invernale.

Bene 5 – appezzamenti di terreno agrario coltivati a oliveto della superficie catastale di mq 23.016 situati in **Pescia (PT), località Colleviti, Via Croce di Colleviti e Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza**. I terreni circondano il fabbricato costituente il Bene 4 e consentono l'accesso allo stesso; gli stessi sono disposti in pendenza con terrazzamenti e risultano coltivati ad oliveto con circa 800 piante in produzione, con presenza in loco di 8 serre a tunnel realizzate con struttura in acciaio e teli ombreggianti, in cui sono coltivate piante ornamentali che si trovano anche in pieno campo, intorno alle piante di olivo, per un'estensione di circa 8.000 mq.

I terreni agrari risultano accessibili attraverso le seguenti viabilità:

- strada podereale che si diparte dal n. 4 della via Croce di Colleviti in diramazione della via Leopoldo Galeotti all'altezza del n. 88; la suddetta strada podereale, attraverso il cancello carrabile contraddistinto dal n. 4 di via Croce di Colleviti, costituisce la toponomastica del fabbricato di abitazione e risulta percorribile esclusivamente con mezzi agricoli di piccole dimensioni e ciò sia a causa della notevole acclività che del fondo sterrato ed inerbito;

- strada pavimentata che si diparte dalla Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza, in diramazione alla via Leopoldo Galeotti ed è percorribile comodamente con autoveicoli di medie dimensioni;

- strada sterrata che si diparte dalla via Dante Alighieri in corrispondenza dei campi da tennis, denominata strada vicinale della via Crucis che poi prosegue con fondo parzialmente pavimentato in conglomerato bituminoso a partire dal cancello carrabile collocato in corrispondenza del limite della proprietà privata dei terreni agrari sino a giungere al fabbricato di abitazione; la suddetta strada risulta percorribile con autoveicoli di medie dimensioni.

Nell'ambito dei terreni, ad est del fabbricato di abitazione, è presente un manufatto delle dimensioni di circa mt. 4,00 x 4,00 ed altezza di mt. 2,20 realizzato abusivamente con struttura tamponata in legno ed utilizzato quale rimessaggio attrezzature agricole.

Si dà atto che con atto pubblico di permuta e di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Giulio Chiostrini in data 21/11/2007, rep. 25663, trascritto a Pescia il 29/11/2007 al n. 4212 R.P. si è convenuto:

1) la cessione in permuta del terreno rappresentato dalla particella n. 453 foglio 89 che è stato acquistato privo totalmente di qualsiasi indice di edificabilità, a carico di tale terreno ed a favore degli adiacenti terreni, rappresentati dalle particelle 450, 454 e 305 del suddetto foglio, è stata costituita servitù di non edificare qualsiasi costruzione, anche di semplice muro, fatta unicamente eccezione

per la realizzazione di una strada e relativi annessi stradali, con concessione altresì che sul fondo dominante insista una costruzione di volume superiore agli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico;

2) la costituzione di servitù di edificare sul fondo dominante di proprietà di terzi a distanze anche inferiori a quelle legali e regolamentari, e più precisamente: - fino ad una distanza minima di metri lineari uno e centimetri cinquanta (ml. 1,50) dal lato nord della particella 454, a confine con la particella 453, fatta eccezione per i terrazzi che potranno essere realizzati a distanza anche inferiore, ed anche sul confine stesso; - fino ad una distanza minima di metri lineari cinque (ml. 5,00) dal lato ovest delle particelle 454, 305 e 450 a confine con la proprietà identificata dalle particelle 448 e 37 foglio 89 del Catasto Terreni di Pescia, fatta eccezione per scale e vano scale, vano ascensore e terrazzi che potranno essere realizzati a distanza anche inferiore, ed anche sul confine stesso;

3) l'esclusione espressa di qualsiasi reciproca servitù di passo e transito.

Sui **Beni 4 e 5** in base al contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio Carlo Bellandi di Pescia in data 31/03/1980, rep. 35110, risulta nell'ambito del potere compravenduto l'esistenza di un casottino con relativo motore elettrico, posto all'inizio di Via Crucis, con i relativi diritti di derivazione dal gorile di San Michele.

Il fabbricato di abitazione e i terreni circostanti confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo, il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata, dotata di infrastrutture e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello autostradale di Chiesina Uzzanese dell'autostrada A11.

La superficie lorda è pari a

Bene 4: 150,00 mq per i locali di abitazione al piano terra, 99,00 mq per i locali di abitazione al piano primo, 85,00 mq per le soffitte al piano primo e secondo, 22,00 mq per i locali accessori esterni, 650 mq per la corte esclusiva;

Bene 5: 23.016 mq per i terreni agrari.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita

Bene 4: per successione *mortis causa* e successiva scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009, rep. 27516, registrata a Prato il 06/08/2009 al n. 2362 e trascritta a Pescia il 11/08/2009 al n. 2405 R.P.;

Bene 5: in parte, per successione *mortis causa* e successiva scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009, rep. 27516, registrata a Prato il 06/08/2009 al n. 2362 e trascritta a Pescia il 11/08/2009 al n. 2405 R.P., in parte, per atto pubblico di permuta ai rogiti Notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 21/11/2007, rep. 25663, trascritto a Pescia in data 29/11/2007 al n. 4211 R.P..

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia - **Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia** in:

Bene 4

- foglio **89**, particella **39**, categoria A7, classe 2, vani 14, superficie catastale 301 mq, rendita € 1.301,47.

Catasto dei Terreni del Comune di Pescia in:

Bene 5

- foglio **89**, particella **37**, qualità oliveto, classe 1, superficie 15.785 mq, reddito dominicale € 65,22, reddito agrario € 61,14;

- foglio **89**, particella **38**, qualità oliveto, classe 2, superficie 600 mq, reddito dominicale €. 2,01, reddito agrario €. 1,55;
- foglio **89**, particella **40**, qualità oliveto, classe 2, superficie 500 mq, reddito dominicale €. 1,68, reddito agrario €. 1,29;
- foglio **89**, particella **449**, qualità vigneto, classe 2, superficie 5.921 mq, reddito dominicale €. 38,22, reddito agrario €. 36,70;
- foglio **89**, particella **453**, qualità oliveto, classe 1, superficie 210 mq, reddito dominicale €. 0,87, reddito agrario €. 0,81.

Situazione urbanistica e catastale:

Bene 4

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 il fabbricato ricade nella zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata dall'art. 26.9 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e neppure diritti demaniali o usi civici, mentre sussiste un vincolo paesaggistico.

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che la costruzione dell'edificio è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pescia o allo stesso presentati:

- Concessione Edilizia n. 4/2002 del 15/01/2002 (Pratica Edilizia n. 244/2001) per la ristrutturazione del fabbricato colonico mediante demolizione e ricostruzione, su domanda presentata in data 04/04/2001 al n. 6264 di protocollo che prevedeva il restauro del preesistente fabbricato colonico, cui è seguita, con nota in data 04/10/2001 al n. 17707 di protocollo la richiesta di riesame della pratica edilizia ai fini della demolizione, con rilascio in data 23/10/2001 del nulla - osta ad eseguire i lavori di ristrutturazione e benessere della Soprintendenza competente in data 07/01/2002, con nota prot. n. 0169;
- richiesta di Permesso a Costruire in variante al PdC n. 4/02 del 15/01/2002 a seguito di istanza in data 17/06/2005 prot. n. 14752, trasformata in data 26/01/2006 in richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005.

Il perito stimatore ha riscontrato una serie di divergenze tra gli elaborati grafici e le relazioni a corredo della pratica edilizia rispetto all'intervento autorizzato consistenti principalmente in:

- a) modifica della pianta dell'edificio passata da irregolare a regolare e squadrata;
- b) eliminazione delle due superfetazioni presenti sui lati ovest e nord del vecchio fabbricato (ripostigli);
- c) trasformazione del forno e adiacente tettoia in un vano destinato ad autoclave;
- d) modifiche ai prospetti, mediante lo spostamento e/o l'inserimento di finestre e porte;
- e) realizzazione del vano caldaia seminterrato;

il tutto con notevoli incrementi di superficie e di volume rispetto a quanto autorizzato.

Il Responsabile dell'Area, riscontrata l'eccedenza volumetrica verificata dai calcoli, ha ritenuto con nota del 15/03/2006 applicabile l'art. 139 della L.R. 1/2005 previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. 42/2004, cui è seguito il parere favorevole della Soprintendenza competente con nota in

data 15/06/2006 prot. n. 4579 con la prescrizione del completamento del locale caldaia con rivestimento in pietra.

- Determinazione Dirigenziale n. 654 del 31/10/2006 con cui è stata quantificata la sanzione pecuniaria e paesaggistica, l'oblazione e gli oneri concessori in complessivi Euro 20.190,60;

- Determinazione Dirigenziale n. 178 del 02/04/2007 con cui è stata annullata la determina dirigenziale 654/2006 e quantificate la sanzione pecuniaria e paesaggistica, l'oblazione e gli oneri concessori in complessivi Euro 6.886,32 che sono stati pagati in data 14/06/2007.

A parere del perito stimatore, nella fattispecie, poiché il fabbricato è collocato in area vincolata, sussisteva il divieto di applicazione dell'articolo 139 della LR. 1/2005, ma di ciò è stata data un'interpretazione diversa dal Responsabile dell'Area Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pescia con emissione delle Determine Dirigenziali n. 654 del 31/10/2006 e n 178 del 02/04/2007.

- Denuncia di Inizio Attività n. 584/D/2007 acquisita al n. 23662 di protocollo generale in data 13/09/2007 per lavori di realizzazione accesso carrabile previa costruzione di muro di sostegno lato nord, da eseguirsi su terreno posto in Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza; in data 05/09/2007 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori.

- Attestazione di Abitabilità redatta ai sensi della Legge Regionale 1/2005 in data 10/09/2008, acquisita al n. 24255 di prot. generale in data 02/10/2008 con unite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Con nota in data 17/11/2009 acquisita al n 32129 di prot. del Comune di Pescia è stata trasmessa al Genio Civile di Pistoia la pratica inerente i lavori strutturali per la realizzazione del muro di sostegno lato nord e accesso carrabile di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 584/D/2007, pratica che si riferisce esclusivamente alla realizzazione dell'accesso carrabile dalla Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza e non anche alla viabilità privata che da detto accesso giunge sino al fabbricato di abitazione e prosegue poi sino a giungere alla strada Vicinale della Via Crucis che si innesta con la via Dante Alighieri (viabilità che deve perciò ritenersi realizzata in assenza di regolari permessi edilizi).

Gli ulteriori accertamenti effettuati presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile - sede di Pistoia hanno permesso di rilevare che per la realizzazione del muro di sostegno in cemento armato è stato depositato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pistoia il progetto strutturale acquisito al n. 33810 di protocollo generale in data 05/11/2009.

Dal punto di vista catastale, sussistono tra la planimetria catastale e lo stato di fatto difformità tali da influire nel calcolo della rendita catastale, per cui sussiste l'obbligo di presentare nuove planimetrie. Non sono stati reperiti né l'Attestato di Prestazione Energetica, né le dichiarazioni di conformità degli impianti termico e idrico, mentre è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianti elettrico.

Bene 5

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025:

- i terreni rappresentati dalle particelle 38 e 40 ricadono nella zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022;

- il terreno rappresentato dalla particella 37, in parte, ricade in zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022, in parte, ricade in zona territoriale

omogenea "F4" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinata ad attrezzature collettive a carattere privato, normata dall'art. 26.15 delle norme tecniche del suddetto Piano Operativo, in parte, ricade in zona territoriale omogenea "F5" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle norme tecniche del medesimo Piano Operativo vigente dal 19/11/2022, in parte ricade in zona territoriale omogenea destinata alla viabilità esistente;

- il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 449, in parte, ricade in zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022, in parte, ricade in zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle NTA, in parte, ricade in zona territoriale omogenea destinata alla viabilità esistente;

- il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 453, in parte, ricade in zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle NTA, benché il terreno sia totalmente privo di capacità edificatoria come risulta dal contratto di permuta ai rogiti del Notaio Giulio Chiostrini del 21/11/2007 rep. 25663, citato in precedenza, in parte, ricade in zona territoriale omogenea "F5" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle norme tecniche del suddetto Piano Operativo.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione presente sui terreni non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e neppure diritti demaniali o usi civici, mentre sussiste un vincolo paesaggistico.

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che il manufatto accessorio destinato a rimessaggio attrezzature agricole presente sui terreni agrari ad est rispetto al fabbricato di abitazione è stato realizzato in assenza di regolari permessi o autorizzazioni e neppure censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia.

Lo stesso dovrà essere pertanto smontato a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto dei relativi oneri e spese è stato tenuto debito conto in sede di formulazione del valore dei terreni agrari.

Per quanto concerne le serre coperte con teli ombreggianti adibite, come già detto, alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale, lo scrivente ritiene che siano esentate dall'obbligo di autorizzazioni edilizie e di dichiarazioni al Catasto Fabbricati.

Viceversa, ove venga ritenuto che sussiste l'obbligo di autorizzazione edilizia, le stesse dovranno essere smontate a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto di tale eventualità è stato tenuto debito conto in sede di formulazione del valore dei terreni agrari.

Dei costi da sostenere per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio e catastale è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita applicando un deprezzamento del 10% rispetto al valore di stima che considera anche l'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità della cosa venduta.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le

normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile **dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.**

Disponibilità dei beni: - il **Bene 4** è occupato dalla parte esecutata e dalla sua famiglia, il **Bene 5** risulta concesso in godimento con contratto di comodato del 01/01/2010 registrato a Pescia in data 14/01/2010 non opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 591.500,00 (Euro cinquecentonovantunomilacinquecento/00).

Offerta minima: € 443.625,00 (Euro quattrocentoquarantatremilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 11.500,00 (Euro undicimilacinquecento/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 5

Diritti di piena proprietà su **fabbricato unifamiliare di civile abitazione** dislocato su due piani fuori terra, circondato da corte esclusiva, ubicato in **Pescia (PT), Via delle Rose n. 23**, composto, al piano terreno di ingresso, da soggiorno, cucina con ripostiglio sottoscala, altro ripostiglio, doccia-wc e disimpegno, oltre corte esclusiva destinata a parcheggio auto ed in parte a giardino, al piano primo, cui si accede sia attraverso vano scala interno collegato con il disimpegno al piano terreno che attraverso vano scala esterno e terrazza di sbarco, da due camere da letto, una delle quali dotata di doccia-wc, altro locale doccia-wc, ripostiglio/guardaroba, ingresso con adiacente salottino, ripostiglio, disimpegno e terrazza in angolo sud-ovest.

Il fabbricato è dotato altresì di piccola soffitta avente altezza ridottissima accessibile attraverso botola e scala retrattile collocata nel soffitto del disimpegno al piano primo.

Il fabbricato è di recente costruzione e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e di conservazione, in particolare, è dotato di impianto di riscaldamento del tipo a pavimento radiante e di climatizzazione.

Si dà atto che il tratto di strada antistante il fabbricato risulta denominato via delle Rose, ma è catastalmente contraddistinto dal mappale 621 del foglio di mappa 96 del Catasto Terreni tuttora qualificato seminativo irriguo, presumibilmente per il mancato perfezionamento dell'esproprio effettuato dal Comune di Pescia.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata, dotata di infrastrutture e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello autostradale di Chiesina Uzzanese dell'autostrada A11.

La superficie lorda è pari a 84,00 mq per i locali di abitazione a piano terra, a 84,00 mq per i locali di abitazione a piano primo, a 25,00 mq per la terrazza e a 270,00 mq per la corte esterna.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte esecutata per successione *mortis causa* apertasi in data 18/08/2006.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia - **Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia** in:

- foglio **96**, particella **1252**, categoria A2, classe 1, vani 10, superficie catastale 192 mq, rendita €. 774,69.

Situazione urbanistica e catastale:

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il lotto in vendita ricade nella zona

territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e neppure diritti demaniali o usi civici.

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che la costruzione del fabbricato ad uso residenziale è avvenuta, previa demolizione di un preesistente edificio ad uso magazzini con uffici, in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati e/o depositati al Comune di Pescia:

- Permesso di Costruire n. 39/2006 del 07/07/2006 rilasciato il 04/07/2007 su domanda prot. gen. 14931 del 21/06/2005 (pratica edilizia n. 53/C/05) per la costruzione di fabbricato ad uso residenziale (fabbricato "B") in loc. Alberghi, via delle Rose. Il progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra (terra e primo) oltre al piano interrato collegato col piano terra, ad uso magazzino. In data 05/07/2007 al n. 17747 di protocollo generale è stata depositata al Comune di Pescia la Comunicazione di Inizio Lavori.

- Variante finale n. 316/2010 (ai sensi della L.R. 1/2005) al P.d.C. n. 39/2006 acquisita al n. 15314 di protocollo generale in data 22/06/2010 e comunicazione di fine lavori.

- Attestazione di Abitabilità redatta ai sensi della L.R. 1/2005 acquisita al n. 748 di protocollo generale del Comune di Pescia in data 12/01/2011 (pratica di Abitabilità n. 1190/2011), a cui sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti di distribuzione del gas- metano ed elettrico.

- Certificato di Collaudo Statico depositato in data 27/04/2010 presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia a seguito di presentazione di pratica strutturale sismica n. 30083 del 02/10/2007.

Dal punto di vista catastale, sussistono tra la planimetria catastale e lo stato di fatto difformità tali da influire nel calcolo della rendita catastale, per cui sussiste l'obbligo di presentare nuove planimetrie. Il perito stimatore segnala che nella variante finale il tecnico progettista ha dato atto del rispetto delle variazioni volumetriche intervenute in relazione alle previsioni delle NTA del PRG, senza che sia stato dimostrato niente in tal senso e che nella attestazione di agibilità la stessa variante è stata denominata 'attestazione di conformità' che presuppone una regolarizzazione di opere abusive e il pagamento di sanzioni.

Dei costi per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita applicando un deprezzamento del 10% rispetto al valore di stima che considera anche l'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità della cosa venduta. Non sono stati reperiti né l'Attestato di Prestazione Energetica, né la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, mentre sono allegate alla Attestazione di Abitabilità le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico.

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 dei beni: - L'unità immobiliare è occupata dalla parte esecutata.

Prezzo base: € 208.000,00 (Euro duecentottomila/00).

Offerta minima: € 156.000,00 (Euro centocinquantaseimila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (Euro quattromila/00).

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 08 settembre 2026 (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 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 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.

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).

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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 153/2025 al seguente IBAN IT 97 0 01030 13800 000003777751, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2025 R.G.E. lotto n. (...) versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 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.

All'udienza 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 entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 09 / 09 / 2026 al 14 / 09 / 2026, 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 di cui sopra, 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 "Proc. Esec. 153 2025 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 contattando il Custode, Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi, n.26, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 – 1° piano, www.isveg.it e indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it; Tel.: 0573 – 3571525/3571532 0573 – 308256, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Gian Luca Mandorli, in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108 (Email: info@studiomandorliapanelli.it; Tel.: 0573/364336).

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 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;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 20/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gian Luca Mandorli