

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Francesca Lucchesi, C.F. LCCFNC81C68G713P, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 21.05.2026 comunicata in data 22.05.2026 nel procedimento esecutivo n. 32/2025 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **23 settembre 2026 alle ore 10:00**, nel 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](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

Si precisa che non verrà cancellata la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta a Pistoia il 05.08.2015 al n. 3727 R.P. di formalità sul bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio 234 part. 85 sub 20 (Lotto 3).

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

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

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

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

### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

**Bene n. 1:** villa ubicata a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna n. 10, frazione di Spazzavento, nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è la Villa storica di Montebuono, terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa.

L'immobile è composto al piano terreno da piccolo vano ingresso con due ripostigli, un più ampio ingresso centrale suddiviso da pilastri, cinque rimesse, due studi, vari disimpegni, camera, w.c., sottoscala, cucina, vasto parco sul davanti e vasto giardino all'italiana sul retro.

Il primo piano è raggiungibile da una doppia rampa di scale monumentale esterna, e da due scale interne, ed è composto da un salone con loggiato, locale pinacoteca, due camere, due salotti, un locale a biblioteca, una sala da pranzo, un bagno, due antibagni, due w.c., vari disimpegni, un ripostiglio. Tramite una scala lignea si raggiunge un soppalco con tre locali.

Il secondo piano raggiungibile con due scale interne distinte è composto da sette camere, un locale a biblioteca, un guardaroba, vari disimpegni, un salotto, un ripostiglio, tre bagni. Tramite una scala si raggiunge un mezzanino composto da un unico locale; dal locale guardaroba tramite due scale (una ad est e una ad ovest) si raggiungono le soffitte dell'immobile.

Il terzo piano raggiungibile da una scala è composto da un disimpegno e da una camera; dal disimpegno tramite una scala si raggiunge un locale a soffitta e un ampio locale a mansarda.

Nella cucina a piano terreno è presente un monumentale focolare in pietra, composto da due colonne e da soprastante architrave scolpito recante lo stemma dei Panciatichi. Tutte le sale di rappresentanza al piano nobile presentano soffitti in legno a cassettoni con travi decorate e scolpite, e le pareti interamente affrescate alla maniera barocca. La stanza adibita a guardaroba al secondo piano conserva un imponente armadiatura in legno di noce.

Si precisa che tutto il piano soffitte e la porzione est del secondo piano sono inagibili e deve essere interdetto il passaggio alle persone per pericolo di crollo di porzioni di solaio.

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

**Bene n. 2:** terratetto ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna n. 10, frazione di Spazzavento. nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è una delle pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale cucina, un disimpegno e due rimesse.

Il primo piano, raggiungibile da una rampa di scale, è composto da una camera, due bagni, un disimpegno, un terrazzo e due ripostigli.

Il secondo piano raggiungibile da una scala in legno è composto da un locale a soffitta.

Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno con la limonaia, mentre ad est al piano terreno e al piano primo con la Villa storica.

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

**Bene n. 3:** deposito ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna n. 10, frazione di Spazzavento, nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'immobile denominato "Limonaia", pertinenza della vicina Villa storica di Montebuono, è un terratetto adibito a limonaia libero su tre lati, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa.

L'immobile è composto al piano terreno da un unico vano utilizzato per riporre i vasi con le piante di limone. È presente sul lato nord una piccola torretta, locale attualmente inaccessibile in quanto la scala a pioli che vi conduce è instabile.

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

**Bene n. 4:** terratetto ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna n. 10. L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Casiere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è una delle pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un disimpegno antibagno, un w.c., due rimesse, un ufficio, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio sottoscala e un salotto/pranzo. Il primo piano, raggiungibile da due rampe di scale, è composto da tre camere, un disimpegno, un bagno, un terrazzo. Il secondo piano raggiungibile da una scala è composto da soffitta/sottotetto. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno e al primo piano con la Villa, mentre ad est tramite la terrazza la e primo con la "Casa del Cantiniere". Il locale ripostiglio collegato alla cucina, sebbene collegato a questa unità immobiliare, è identificato catastalmente da un'altra particella e fa parte della vicina unità immobiliare "Casa del Cantiniere" (bene n. 5). La soffitta/sottotetto risulta ingombro di materiale vario e mobilio, è stato possibile visionare solo la porzione in prossimità della scala.

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

**Bene n. 5:** terratetto ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna n. 10, frazione di Spazzavento, nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'immobile denominato "Casa del Cantiniere", è una delle pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su tre lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare

composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un bagno, un disimpegno con scala a vista, una cucina, un soggiorno, una rimessa, due corti a giardino una delle quali con una tettoia. A piano terreno è compreso anche un locale attualmente ad uso ripostiglio con unico accesso dalla cucina dell'unità immobiliare confinante identificato al foglio 234 part. 84 sub. 2.

Il primo piano, raggiungibile da una scala, è composto da un disimpegno con scala a vista, una camera, un guardaroba, un bagno, un piccolo locale ricavato in una torretta esterna, e una terrazza.

Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti:

-con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub 2. al piano primo tramite la terrazza attualmente priva di divisori, e al piano terreno tramite il vano ripostiglio con unico accesso dalla cucina del vicino;

-con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub. 1, tramite due porte che mettono in comunicazione le due corti esterne con il giardino a sud della Villa, tramite una porta che mette in comunicazione il soggiorno con il giardino a sud della Villa e tramite una porta che dall'ingresso conduce al parco a nord della Villa.

Il locale ripostiglio collegato alla cucina dell'unità immobiliare confinante "bene n.4" (foglio 234 part. 84 sub 2), è identificato catastalmente nella particella 85 e fa parte della unità immobiliare "Casa del Cantiniere".

L'immobile nel 2007-2011 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con fine lavori nel 2011. I locali non sono mai stati abitati e sembrano in stato di abbandono dalla data di fine lavori.

**Bene n. 6:** terreno ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna.

Terreno incolto. Il terreno si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

**Bene n. 7:** terreno ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna.

Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

**Bene n. 8:** terreno ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna.

Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

**Bene n. 10:** terreno ubicato a Pistoia – via Tazzerina e Sardigna.

Terreno incolto. Il terreno si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.4 lettera a) che le porzioni identificate come "terreno agricolo e laghetto previsto ad uso pubblico" di superficie pari a 1450 mq (aree evidenziate in arancione nella planimetria allegata alla convenzione) siano destinate a spazi privati di uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori. L'Amministrazione Comunale può rinunciare a tale gestione.

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.4 lettera c) che l'area posta ad ovest del complesso edilizio, perimetrata in celeste nella planimetria allegata alla convenzione, per una superficie di 4530 mq, di cui 3630 facenti sicuramente parte di questa particella, siano destinate ad uso pubblico e che tale area a parco giardino sarà ceduta dal proprietario all'Amministrazione Comunale.

**Bene n. 11:** terreno ubicato a Pistoia – via Tazzerina e Sardigna.

Terreno incolto. Il terreno si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. Il compendio è costituito da un terreno agricolo con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al giardino all'italiana della Villa storica.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

**Bene n. 12:** terreno ubicato a Pistoia – via Tazzerina e Sardigna.

Terreno incolto. Il terreno si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. Il compendio è costituito da un terreno agricolo con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al giardino all'italiana della villa storica

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

\* \* \*

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

I beni vengono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; è compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti dei fabbricati che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

Per il *bene n. 1*, si precisa che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso. Sono presenti alcuni locali a piano terreno che fanno parte dell'unità immobiliare confinante denominata "casa del Casiere" quali due rimesse e un bagno con antibagno. Sono inoltre oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini. Per i *beni n. 2, n. 3, n. 5*: sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

*Bene n. 4*: Sono presenti alcuni locali a piano terreno che fanno parte del corpo di fabbrica della Villa, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso. Per i locali posti invece nel terratetto autonomo sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

\* \* \*

**Estremi catastali.** Il Lotto 1 risulta rappresentato come segue:

- al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in:**

**Foglio 234 part. 84 sub 1; cat. A/8**, cl.1, consistenza 46 vani, superficie catastale 1182 mq, rendita euro 6.176,82, piano T-1-2 (*bene n. 1*);

**Foglio 234 part. 83 sub 1; cat. A/4**, cl.5, consistenza 5 vani, superficie catastale 134 mq, rendita euro 216,91, piano T-1 (*bene n. 2*);

**Foglio 234 Part. 83 sub 2; cat. D/1**, rendita euro 4.132,00, piano T (*bene n. 3*);

**Foglio 234 part. 84 sub 2; cat.A/4**, cl.1, consistenza 7 vani, rendita euro 159,07, piano T-1 (*bene n. 4*);

**Foglio 234 part. 85 sub 15; cat. A/3, cl.5**, vani 6, consistenza 176 mq, rendita euro 464,81, piano T-1 (*bene n. 5*);

- al **Catasto Terreni del Comune di Pistoia in:**

**Foglio 234 part. 535**; qualità seminativo, cl. 2, Superficie ha are ca 00 41 00, Reddito Dominicale euro 27,87, Reddito Agrario euro 26,47 (*bene n. 6*);

**Foglio 234 part. 595**; qualità vivaio cl. 2, Superficie ha are ca 00 15 60, Reddito Dominicale euro 109,25, Reddito Agrario euro 57,20 (*bene n. 7*);

**Foglio 234 part. 596**; qualità vivaio cl. 2, Superficie ha are ca 00 00 40, Reddito Dominicale euro 2,8, Reddito Agrario euro 1,47 (*bene n. 8*);

**Foglio 234 part. 673**; qualità seminativo arborato irriguo, cl. 1, Superficie ha are ca 01.23.01, Reddito Dominicale euro 142,46, Reddito Agrario euro 127,06 (*bene n. 10*);

**Foglio 234 part 81**; seminativo, cl. 2, Superficie ha are ca 00 18 20, Reddito Dominicale euro 12,37, Reddito Agrario euro 11,75 (*bene n. 11*);

**Foglio 234 part.82**, qualità seminativo arborato irriguo, cl. 1, Superficie ha are ca 00 16 10, Reddito Dominicale euro 18,65, Reddito Agrario euro 16,63 (*bene n. 12*).

**Precisazioni. Bene n. 1, n. 3:** l'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord e le pertinenze, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi

della legge 1° giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storicoartistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

**L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.**

Salvo le prelazioni previste per legge, nella convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Porzione del giardino dell'immobile denominato Villa di Montebuono è soggetto a vincolo paesaggistico, art. 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

***Bene n. 2, n. 4, n. 5:*** l'immobile, pertinenza della Villa di Montebuono, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e che successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storicoartistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

**L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.**

Salvo le prelazioni previste per legge, nella convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

***Bene n. 6, Bene n. 7, Bene n. 8:*** il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

***Bene n. 10, Bene n. 11, Bene n. 12:*** il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera

esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

Il terreno insieme all'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e che successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

**L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.**

Salvo le prelazioni previste per legge, nella convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

Porzione del terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

**Patti.** La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino allo svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse. Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata. Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

#### **Situazione urbanistica e catastale.**

**Bene n. 1:** Non sussiste la corrispondenza catastale, sia la visura che la planimetria catastale non riportano il giardino a sud e il parco a nord. La planimetria catastale del 1940 riporta erroneamente i locali appartenenti alla pertinenza della Villa lato ovest (foglio 234 particella 83 sub. 1), non sono rappresentate due rimesse a piano terreno, l'ingresso con due piccole rimesse ricavate sotto lo scalone di accesso al primo piano esterno, manca un antibagno al piano primo, non è rappresentato il soppalco al primo piano e il mezzanino con accesso dal secondo piano.

**Bene n. 2:** non sussiste la corrispondenza catastale, sia la visura che la planimetria catastale non riportano la soffitta al secondo piano. La planimetria catastale del 2004 inoltre presenta vari errori quali il locale al primo piano angolo nord-est non riporta la scritta "bagno", il locale indicato al primo piano come W.C. è in realtà un ripostiglio, il piccolo disimpegno presente al primo piano è suddiviso in due piccoli locali uno destinato a W.C. e l'altro a disimpegno. Sono presenti altri errori che non variano la rendita catastale, quali la mancata rappresentazione della porta della cantina e la finestra segnata come una porta, la finestra del W.C. non rappresentata.

**Bene n. 3:** non sussiste la corrispondenza catastale la planimetria catastale del 2004 non raffigura il piccolo locale presente nella torretta al primo piano attualmente inaccessibile perché la scala a pioli che ne consentiva l'accesso è inagibile. Il pavimento dell'immobile è attualmente ricoperto da un importante strato di terra, questa non permette di misurare le altezze interne, che misurate sul posto discostano di circa 50 cm da quanto riportato in planimetria. In corrispondenza della torretta non è stato riportato un setto murario di sostegno, e manca la rappresentazione della porta di collegamento con la vicina rimessa appartenente ad un'altra unità immobiliare (foglio 234 particella 83 sub. 1). La categoria catastale D1 (opifici) non corrisponde con l'attuale uso dell'immobile, la categoria catastale corretta risulterebbe C2 (magazzini e locali di deposito).

**Bene n. 4:** non sussiste la corrispondenza catastale. La planimetria catastale del fabbricato non è presente. La visura catastale presenta varie difformità: la superficie catastale risulta erroneamente pari a 0 mq, sono riportati soltanto il piano terreno e primo, e non la soffitta/sottotetto presente al secondo piano. La visura non riporta il ripostiglio con accesso dalla cucina posto nella particella 85, tale locale appartenente al fabbricato confinante dovrà essere nuovamente messo in collegamento con l'unità immobiliare originaria identificata al foglio 234 particella 85 subalterno 15.

**Bene n. 5:** non sussiste la corrispondenza catastale. La planimetria catastale del 2012 presenta vari errori quali: il locale bagno al primo terreno risulta spostato verso est andando a ricomprendere il locale indicato come ripostiglio. Il bagno presenta una finestra prospiciente la corte interna non rappresentata. La finestra rappresentata in planimetria nel bagno attualmente è una porta che conduce a un locale ripostiglio non rappresentato. La piccola porta rappresentata nella parte sud del soggiorno è una finestra. Non sono rappresentate alcune nicchie e alcune lesene, il numero dei gradini delle rampe della scala non corrisponde. Al primo piano i gradini presenti nel disimpegno che conducono alla camera e alla torretta sono erroneamente rappresentati, il locale presente all'interno della torretta risulta leggermente diverso da quanto rappresentato, la porta che conduce alla terrazza e la vicina finestra risultano spostati, nella camera manca un muretto vicino alla porta di accesso. La planimetria catastale non riporta varie porzioni dell'unità immobiliare quali: la seconda corte scoperta presente al piano terreno e la relativa tettoia, il locale rimessa con accesso dalla porta posta sotto la tettoia, porzione della terrazza posta al primo piano, non risulta inoltre rappresentato il locale ripostiglio con unico accesso dall'unità immobiliare confinante (foglio 234 part.84 sub 2).

La visura catastale riporta come indirizzo Via di Tazzarina e Sardigna n.12, in realtà l'accesso all'immobile avviene tramite il parco della Villa con accesso dal civico n. 10.

Risulta inoltre errato l'elaborato planimetrico che non riporta al piano primo una porzione della terrazza.

**Bene n. 6:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi. Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi. Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo. La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

**Bene n. 7:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi. Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vivaio) e quella esistente, dato che attualmente il terreno risulta invaso da rovi e

arbusti oltre a qualche albero di più grande dimensione. Potrebbe essere considerato un vivaio in fase di riposo. La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

**Bene n. 8:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi, anche se si specifica che la particella non è segnata o delimitata fisicamente in alcun modo in quanto nella servitù trascritta di diritto di utilizzazione del fondo servente in via esclusiva è espressamente convenuto che l'acquirente non poteva in alcun modo delimitare con rete metallica, muretti o siepi l'area, salvo espressa autorizzazione degli Enti competenti. Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vivaio) e quella esistente, dato che attualmente il terreno risulta invaso da rovi, arbusti oltre a qualche albero di piccola dimensione ed è attualmente inaccessibile. Potrebbe essere considerato un vivaio in fase di riposo. La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

**Bene n. 10:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi. Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo arborato irriguo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi. Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo. La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

**Bene n. 11:** non sussiste la corrispondenza catastale. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi. Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi. Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo. La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

**Bene n. 12:** non sussiste la corrispondenza catastale. L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi. Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo arborato irriguo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi. Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo. La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

**Bene n. 1, n. 2, n.3, n. 4, n.5:** il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a dieci anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti-legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del

17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato. Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norma e le misure di salvaguardia.

**Bene n. 6 n. 7, n.8, n.10, n. 11, n. 12:** il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a dieci anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti-legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 104 nta del RU; in parte come Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norma e le misure di salvaguardia.

#### **Regolarità edilizia.**

**Bene n. 1:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è una Villa di remota costruzione, le prime notizie del fabbricato risalgono al 1338, successivamente fu ampliato e trasformato fino ad assumere nella metà del diciassettesimo secolo l'attuale consistenza. L'immobile Villa di Montebuono, identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 84 sub 1, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; lo stato legittimo

come previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto quale la planimetria catastale del 29 aprile 1940.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie, i prospetti e le sezioni della Villa non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio. Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 896 del 05/06/1996, e relativa autorizzazione della Soprintendenza prot. n. 18180 del 29/08/1996 per Manutenzione straordinaria e restauro della gronda del tetto.

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

- Opere di manutenzione ordinaria alla copertura della Villa per inserimento guaina. Autorizzato dalla Soprintendenza prot. 16065 del 29/08/2016.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:*

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme agli atti edilizi sopra indicati; di seguito si elencano le difformità riscontrate.

La planimetria catastale del 1940, che rappresenta lo stato legittimo, riporta diffusi errori grafici e di rappresentazione propri di una planimetria realizzata per fini catastali e non urbanistici, quali murature rappresentate tutte in squadra, semplificazione della rappresentazione di sguanci di porte e finestre, mancata rappresentazione di piccole rampe/scalini, pianerottoli scale esterne, pilastri, camini, vani porte dei disimpegni e nicchie, mancanza di quote, approssimazione delle misure causa scala di rappresentazione 1:200, arrotondamento delle misure di altezza dei locali, mancata rappresentazione di alcuni locali sotto scala (compresa la scala di ingresso esterna) e relative porte e finestre, mancata rappresentazione di porte di collegamento con alcuni locali non rappresentati in planimetria, l'assenza di alcuni locali non rappresentati quali la rimessa con accesso dal locale Ingresso centrale e la rimessa con accesso dal disimpegno nel corpo ovest.

1) PIANO TERRENO. Alcune difformità presenti nel bagno posto nell'angolo sud-ovest del fabbricato, quali una finestra presente nel prospetto ovest, ma rappresentata in planimetria nel prospetto sud, e una porta di collegamento fra il bagno e il vicino studio non chiaramente rappresentata in planimetria.

2) PIANO PRIMO. Alcune difformità presenti nel bagno posto nell'angolo nord-est del fabbricato, quali la suddivisione del locale con tramezzo e porta per realizzazione un antibagno. La mancata

rappresentazione della porta su muro portante di collegamento con il fabbricato confinante "Casa del Casiere". La mancata rappresentazione di una finestra nel locale Biblioteca, finestra però presente in fotografie d'epoca della Villa. La mancata rappresentazione di un disimpegno all'interno del vano scala del corpo ovest che conduce ad un piccolo W.C. La mancata rappresentazione di una porta su muro portante di collegamento fra il disimpegno della camera posta nell'angolo nord-ovest con il fabbricato confinante "Pertinenza lato Ovest". Mancata rappresentazione del mezzanino/soppalco presente nella camera posta nell'angolo nord-ovest e della relativa scala in legno di collegamento.

3) PIANO SECONDO. Alcune difformità presenti nel bagno posto nell'angolo sud-ovest in corrispondenza del vano scale, con modifiche ai tramezzi per ampliare il servizio igienico. La mancata rappresentazione della scala che collega la biblioteca con il locale guardaroba centrale, e dell'apertura provvista di infisso a bussola che collega la biblioteca con la camera. Le difformità presenti nel vano scale posto nel blocco est, rappresentato invece diviso in due locali più piccoli collegati da una porta. La presenza di tre porte non chiaramente rappresentate in planimetria, quali la porta di collegamento fra il vano scale del blocco est e il vicino salotto, fra il medesimo salotto e la vicina camera, e fra il disimpegno collegato al vano scale blocco est e il disimpegno di collegamento alle camere. La porzione terminale est del fabbricato risulta inagibile, in quanto presenta solai puntellati a rischio crollo, planimetrie allegate al Piano di Recupero e risulterebbe la presenza di un piano mezzanino collegato da scale, non rappresentato nella planimetria del 1940.

4)PIANO TERZO SOFFITTE. Il piano soffitte risulta inagibile, la presenza di numerosi solai puntellati a rischio crollo, non ha permesso di ispezionarle in sicurezza. Per questa zona, da un confronto con le planimetrie allegate al Piano di Recupero risulterebbe una diversa configurazione dei locali e differenze nel numero e nella posizione delle porte.

5)PIANO QUARTO MANSARDA. La mansarda risulta parzialmente inagibile, in quanto la scala di accesso in legno risulta molto degradata. Le porzioni visibili sembrano conformi a quanto rappresentato nella planimetria del 1940.

Per la stima dei costi necessari per ottenere la conformità urbanistica e per la stima delle sanzioni applicabili, si rinvia a quanto riportato a pag. 118 e ss. della perizia.

**Bene n. 2:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione. Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 83 sub 1, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; lo stato legittimo come previsto dall'art. 9- bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto quale la planimetria catastale del 29 aprile 1940; l'immobile risulta rappresentato insieme alla planimetria della Villa di cui ne rappresenta una pertinenza.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie e i prospetti non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio. Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

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

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme agli atti edilizi sopra indicati; di seguito si elencano le difformità riscontrate.

La planimetria catastale del 1940, che rappresenta lo stato legittimo, riporta diffusi errori grafici e di rappresentazione propri di una planimetria realizzata per fini catastali e non urbanistici, quali murature rappresentate tutte in squadra, semplificazione della rappresentazione di sguanci di porte e finestre, mancata rappresentazione di piccole rampe/scalini, camini, pilastri e nicchie, mancanza di quote, approssimazione delle misure causa scala di rappresentazione 1:200, arrotondamento delle misure di altezza dei locali, la mancata rappresentazione della terrazza al primo piano, la mancata rappresentazione del ripostiglio al primo piano con accesso dalla terrazza, l'errata rappresentazione della scala di collegamento fra piano terreno e primo rappresentata solo al primo piano.

1) PIANO TERRENO. La planimetria del piano terreno non riporta il vano scale, tale errore è visibile anche nella rappresentazione della rimessa retrostante nella quale manca la rappresentazione dei muri portanti della scala. Nel locale adiacente alla cucina non sono stati rappresentati i due archi e il pilastro che sorreggono il solaio a volte.

2) PIANO PRIMO. La scala di collegamento tra piano terreno e primo è rappresentata a "vista" senza la muratura laterale e la parete sulla sommità con la porta. La porta di collegamento fra la camera e il disimpegno che conduce ai servizi igienici risulta murata, dalla parte del disimpegno sono state poste alcune assi di legno per nascondere la chiusura. La porta di collegamento presente fra il ripostiglio posto accanto al W.C. e la vicina unità immobiliare Villa, non è rappresentata in planimetria. Il bagno più grande presenta finiture successive al vincolo del 1944, l'autorizzazione per tali lavori non è presente negli archivi della Soprintendenza.

3) PIANO SECONDO. La soffitta è accessibile tramite una scala in legno e una botola a soffitto, non sono riuscito ad accedere al locale soffitta in quanto pieno di materiale vario, mi sono potuto solo affacciare alla botola, e quindi fare solo una parziale verifica.

Per la stima dei costi necessari per ottenere la conformità urbanistica e per la stima delle sanzioni applicabili, si rinvia a quanto riportato a pag. 121 e ss. della perizia.

**Bene n. 3:** la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione. Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 83 sub 2, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; inoltre essendo l'immobile un fabbricato rurale nelle informazioni

catastali di primo impianto non è presente una planimetria catastale. Nel caso specifico, data la mancanza di precedenti edilizi, la planimetria dello stato legittimo viene desunta tramite il rilievo dello stato attuale, sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza, per valutare con l'ausilio di documentazione, sopralluoghi o saggi murari la presentazione delle nuove planimetrie.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie e i prospetti non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio. Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Non essendo presente agli atti nessuna autorizzazione contenente planimetrie dell'immobile, la planimetria dello stato legittimo viene desunta tramite il rilievo dello stato attuale (non si preventivano costi in quanto il rilievo è già stato considerato per la redazione della nuova planimetria catastale). Si specifica che nella planimetria catastale presentata il 07/07/2004, non è rappresentata la porta di collegamento con la rimessa confinante, ma tale apertura è rappresentata nella planimetria catastale di primo impianto del fabbricato vicino. La planimetria catastale non raffigura inoltre il piccolo locale presente nella torretta al primo piano e il setto murario di sostegno; gli errori presenti nel catasto sono stati riportati anche nella planimetria allegata al Piano di Recupero. Nel prospetto ovest dell'edificio è presente una porta richiusa.

**Bene n.4:** la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione.

Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 84 sub 2, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; inoltre, per l'immobile non è presente una planimetria catastale.

Nel caso specifico, data la mancanza di precedenti edilizi, la planimetria dello stato legittimo viene desunta tramite il rilievo dello stato attuale, sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza, per valutare con l'ausilio di documentazione, sopralluoghi o saggi murari la

presentazione delle nuove planimetrie e l'individuazione di eventuali opere non autorizzate da ripristinare.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie e i prospetti non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio. Tali planimetrie sebbene non possano essere considerate valide ai fini della conformità urbanistica, presentano difformità diffuse nella dislocazione dei locali, nelle aperture interne ed esterne e nelle quote presenti. Oltre le difformità diffuse presenti nelle planimetrie allegate al Piano di Recupero si può riscontrare la presenza di opere relativamente recenti per le quali non è stata chiesta autorizzazione alla Soprintendenza. Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

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

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme, sebbene non sia presente uno stato legittimo, l'immobile presenta varie opere realizzare in epoca relativamente recente ma prive di autorizzazione, inoltre le difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie del Piano di Recupero sono talmente macroscopiche che dovranno avere esplicito nulla osta dalla soprintendenza prima di dichiararne la legittimità.

Confrontando l'immobile con lo stato legittimo della Villa confinante, al primo piano manca la rappresentazione della porta su muro portante di collegamento con il fabbricato "Casa del Casiere".

Di seguito si elencano le opere realizzate in mancanza di autorizzazione.

1) PIANO TERRENO. La porta di collegamento fra l'ufficio e la sala da pranzo risulta tamponata recentemente con mattoni a vista. Il ripostiglio con accesso dalla cucina risulta in contrasto con la documentazione presente, tale locale catastalmente appartiene all'unità immobiliare confinante identificata al foglio 234 particella 85 sub 15, e le pareti che lo delimitano sembrano di recente realizzazione.

2) PIANO PRIMO. Il bagno presente al primo piano è stato sicuramente realizzato in data posteriore al 1944 (data del vincolo) ed è privo di autorizzazione. I tramezzi che delimitano il bagno, l'architettura presente all'interno del bagno in corrispondenza della muratura portante, il controsoffitto, sembrano tutti interventi relativamente recenti e privi di autorizzazione. La terrazza

presenta uno strato di guaina bituminosa saldata a fiamma sul pavimento, con l'intento di limitare le infiltrazioni ai locali inferiori, tale intervento non risulta autorizzato.

Per la stima dei costi necessari per ottenere la conformità urbanistica e per la stima delle sanzioni applicabili, si rinvia a quanto indicato a pag. 123 ss. della perizia.

**Bene n. 5:** la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione. Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 85 sub 15, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti relativi la sua edificazione. L'unità immobiliare è stata oggetto di completa ristrutturazione con la pratica edilizia n. 348/2007 del 27/02/2007 e la pratica edilizia n. 1583/2008 del 05/11/2008. Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche, la n.68 del 21/06/2007, la n. 197 del 02/10/2008, la n.11 del 13/01/2011, e l'atto di assenso n. 12/2011.

Le autorizzazioni della Soprintendenza di Firenze n. 3157 del 18/02/2004, n. 6745 del 24/05/2005, n. 14540 del 02/11/2005, n. 15261 del 18/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010, n. 25903 del 27/12/2010. La fine dei lavori è stata certificata in data 03/11/2011.

A seguito della fine lavori non è mai stato presentato il Certificato di Abitabilità obbligatorio, tale mancanza è dovuta presumibilmente al mancato collaudo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione, e alla mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato il complesso immobiliare, di cui l'abitazione fa parte, sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

È presente un A.C.E. (Attestato di certificazione energetica) scaduto in data 25/05/2021, la classe energetica globale dell'edificio risulta la F.

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

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme rispetto allo stato legittimo presente nelle pratiche comunali e ai disegni autorizzati dalla Soprintendenza.

L'immobile presenta varie opere difformi e mai autorizzate.

Di seguito si elencano le opere realizzate in mancanza di autorizzazione:

1) PIANO TERRENO. Lo spostamento del bagno con la conseguente eliminazione del ripostiglio con funzione di antibagno e riduzione del locale ingresso. L'apertura di una nuova finestra esterna e lo spostamento della porta di ingresso del bagno. La modifica delle dimensioni della finestra presente nell'ingresso da 1,55m x 0,7m prevista a 0,82m x 0,55m realizzata, e piccole variazioni alle dimensioni della porta di ingresso realizzata 10cm più bassa. Il locale disimpegno/vano scala ha un'altezza pari a 2,25m in contrasto con l'altezza autorizzata pari a 2,51 mt. Le modifiche al primo gradino della scala, previsto nel progetto come un largo pianerottolo e l'aggiunta di un gradino nella seconda rampa. La realizzazione di una nicchia nella cucina (rappresentata solo nella sezione). Variazioni nelle dimensioni delle aperture presenti nel soggiorno e nella cucina. Il vano cucina e il vano soggiorno presentano un'altezza (misurata sotto travetto) pari a 2,67m minore di 2,70m autorizzato. Le finestre alte presenti nel soggiorno hanno due vetri, invece dei tre autorizzati, la differenza è ancora più visibile in quanto l'infisso sottostante presenta invece le tre partizioni, la finestra sul lato ovest misura 43cm di larghezza contro i 70cm misurati in planimetria. All'esterno, nella corte est, manca l'infisso nelle aperture prospicienti il giardino della villa, la finestra prevista nel bagno con dimensioni 0,70m x 1,55m risulta invece una porta ad arco con dimensioni massime 1,17m x 1,94m. La corte ovest è rappresentata nelle prime planimetrie, poi viene esclusa dall'intervento, in tali disegni non è rappresentata la porta di collegamento con il giardino della villa, la grande apertura prospiciente la villa è priva di infisso, è rappresentata una finestra dell'unità immobiliare f. 234 m. 84 sub. 2 con affaccio nella corte non presente sul posto (la facciata con vecchio intonaco degradato non presenta segni di un'apertura). Il locale di deposito con accesso dalla corte ovest è stato suddiviso con alcuni tramezzi in muratura in due locali, uno dei due locali è stato poi collegato tramite un'apertura realizzata su muratura portante alla vicina unità immobiliare. Il locale ricavato è attualmente usato come ripostiglio dell'unità immobiliare vicina, dal quale si ha accesso esclusivo. Sono presenti varie difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni.

2) PIANO PRIMO. Nel locale disimpegno/vano scale la porta di accesso alla terrazza risulta spostata, la finestra risulta spostata e priva di sguanci, manca la parete che impedisce l'affaccio al vano scala rappresentata in sezione, la scaletta che conduce alla torretta ha un solo gradino e non i tre rappresentati. Il locale all'interno della torretta è diverso per dimensione e forma da quanto rappresentato e la porta con il vano scala risulta più grande ed è priva di infisso. La scaletta che collega il disimpegno alla camera risulta spostata. In camera non è stato realizzato il divisorio che delimitava l'armadio e la finestra risulta difforme per dimensioni e non sono stati realizzati gli sguanci previsti. Le due finestre previste nel guardaroba sono state realizzate con un unico vano finestra suddiviso in tre partizioni. Nel bagno, la doccia presenta una panchina in muratura non autorizzata, e la finestra del bagno risulta diversa per forma e dimensione da quanto autorizzato.

La terrazza, nel tratto corrispondente alla corte ovest, presenta uno strato di guaina bituminosa saldata a fiamma sul pavimento, tale intervento non risulta autorizzato dalla Soprintendenza.

Sono presenti varie difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni, sia per le altezze che per le misure in pianta.

Per la stima dei costi necessari per ottenere la conformità urbanistica e per la stima delle sanzioni applicabili, si rinvia a quanto indicato a pag. 126 ss. della perizia.

**Bene n. 6, n. 7, n. 8:** il terreno in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera

esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi. Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

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

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

***Bene n. 10, n. 11, n. 12:*** sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il terreno in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi. Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

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

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

Allo stato attuale i beni n. 10 e n. 11 risultano in parte non conformi.

Nella parte a sud del terreno indicato come bene n. 10, a ridosso del muro di cinta che circonda il giardino storico della Villa di Montebuono e confinante con la particella n. 674 del foglio 234, è stato aperto un cancello pedonale con accesso dal giardino della abitazione vicina. Nell'area in prossimità del cancello di recente realizzazione, è stata realizzata una recinzione che di fatto circoscrive una porzione della particella oggetto di perizia, su tale area sono state poste attrezzature da giardinaggio e materiali di vario tipo. La recinzione e i cancelli sono stati realizzati abusivamente: tali opere non sono mai state autorizzate né dal Comune di Pistoia né dalla Soprintendenza e dovranno essere rimosse.

Per il bene n. 11, al limitare del terreno a sud-ovest, sono state realizzate abusivamente alcune tettoie con struttura metallica e copertura in pannelli, probabilmente ad uso pollaio: tali tettoie non sono mai state autorizzate né dal Comune di Pistoia né dalla Soprintendenza e dovranno essere rimosse. A tal fine, dovrà essere presentata pratica per ripristino e demolizione di opere abusive, previo nulla-osta della Soprintendenza.

Allo stato attuale il bene n. 12 risulta conforme urbanisticamente.

\*

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

**Vincoli o oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Per ulteriori precisazioni si rinvia a quanto riportato a pag. 134 e ss. della perizia.

#### **Disponibilità del LOTTO 1: Libero da persone**

Considerato che il locale ad ufficio presente al piano terreno del bene n. 4 è risultato utilizzato dalla parte esecutata come ufficio e che la parte sud del terreno meglio descritto come bene n.10 è risultato ingombro di attrezzature da giardinaggio e materiali di vario tipo, appartenenti a terzi non legittimati, è stata ordinata la liberazione coattiva dalle cose che li occupano.

**Prezzo base del LOTTO 1: € 2.307.488,38 (euro duemilionitrecentosetteemilaquattrocentottantotto/38),**

**Offerta minima: € 1.730.616,29 (euro unmilionesettecentotrentamilaseicentosedici /29),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 46.000,00 (euro quarantaseimila/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 **Bene n. 9:** terreno ubicato a Pistoia – via Tazzerina e Sardinia.

Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardinia previo passaggio su altra unità immobiliare. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

L'accesso al terreno avviene da Via Tazerina e Sardigna e poi percorrendo una strada sterrata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi, arbusti e qualche albero di piccola dimensione probabilmente un residuo del vivaio.

**Estremi catastali.** Il Lotto 2 risulta rappresentato **al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in Foglio 234 part.289**; qualità vivaio, cl. 2, Superficie ha are ca 00 18 40, Reddito Dominicale euro 128,86, Reddito Agrario euro 67,47.

**Precisazioni:** il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Porzione del terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vivaio) e quella esistente, dato che attualmente il terreno risulta invaso da rovi e arbusti oltre a qualche albero di più piccola dimensione. Potrebbe essere considerato un vivaio in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo". Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 100 nta del RU.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

**Regolarità Edilizia.** Il terreno posto in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Porzione del terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

Non sono state riscontrate pratiche edilizie che hanno riguardato il terreno.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

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

**Vincoli o oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità del LOTTO 2: Libero.**

**Prezzo base del LOTTO 2: € 18.400,00 (Euro diciottomilaquattrocento/00)**

**Offerta minima: € 13.800,00 (Euro tredicimilaottocento/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 3**

Diritti di piena proprietà su **Bene n. 13**: terratetto ubicato a Pistoia - via Tazzerina e Sardigna n. 12. L'immobile si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. È ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è una delle pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale ad uso soggiorno/pranzo/cottura con scala a vista, un bagno, un disimpegno, una camera.

Il primo piano, raggiungibile da una scala a giorno, è composto da un disimpegno, un ballatoio, un bagno e un piccolo locale a soffitta che ospita la caldaia.

Il fabbricato è fa parte del condominio "Montebuono", composto da dieci villette terratetto.

Sono presenti, inoltre, alcune aree comuni condominiali quali:

-l'ingresso coperto e i percorsi esterni di collegamento delle varie villette identificati al foglio 234 part. 85 sub 26;

-alcuni resedi e giardini identificati al foglio 234 part. 85 sub. 11, 12, 13, 14, 27, 28. Questi spazi esterni sebbene siano di proprietà comune in quota parte a tutti i condomini, sono in uso esclusivo alle singole abitazioni che vi prospettano. L'abitazione di cui al Lotto 3 non ha nessuna area in uso esclusivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile nel 2007-2011 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con fine lavori nel 2011.

I locali non sono mai stati abitati e sembrano in stato di abbandono dalla data di fine lavori.

È presente un diritto di passo gravante il mappale 598 sub. 2 (viabilità e aiuola) a favore del mappale 599 sub 1 (alloggio contatore ENEL e acqua), nonché con la servitù di passo gravante sul medesimo

mappale 598 sub 2 a favore delle abitazioni insistenti sull'area identificata dal mappale 85 per consentire l'accesso ai mappali 599 sub 2 e 599 sub 3. È presente, inoltre, l'ulteriore servitù di passo gravante l'area scoperta rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 234 dal mappale 609 a favore di tutti i subalterni del mappale 85 onde consentire l'accesso ai beni identificati dai mappali 599 sub 2, 599 sub 3, 598 sub 1 e 598 sub 2. Tali diritti di passo derivano dal Regolamento di Condominio e sono riportati negli atti di compravendita degli altri appartamenti del condominio.

\*

Risultano essere a comune con tutte le unità immobiliari che formano il condominio le parti comuni del detto complesso immobiliare come per legge, consuetudine e destinazione e come meglio risultanti dall'accampionamento catastale nonché dal Regolamento Condominiale con le tabelle millesimali. In particolare, le parti comuni catastalmente identificate sono rappresentate al catasto fabbricati del Comune di Pistoia, sempre nel foglio 234, dai mappali:

- 85 sub. 11 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 24;
- 85 sub. 12 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 23;
- 85 sub. 13 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 25;
- 85 sub. 14 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 21;
- 85 sub. 26 (ex 85 sub.10) viabilità interna a comune;
- 85 sub. 27 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 17;
- 85 sub. 28 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 16, tutti quali beni comuni non censibili.

Nonché degli ulteriori mappali del medesimo foglio 234 e precisamente: 598 sub. 2 (viabilità ed aiuola); 599 sub. 2 (vano contatori ENEL); 599 sub. 3 (vano contatori acqua); 599 sub. 5 (aiuola); anch'essi quali beni comuni non censibili e tutti derivati dall'originario mappale 106 del foglio 234. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

**Estremi catastali.** Il Lotto 3 risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio 234 part. 85 sub 20**; cat. A/3, cl.5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita euro 348,61, Piano T-1.

**Precisazioni.** L'immobile, pertinenza della Villa di Montebuono, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storico-artistica. Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

**L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.**

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

**Patti.** La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria -Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino allo svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse. Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera a) il proponente il piano di recupero destinerà alcune porzioni del bene n. 3 della presente perizia alle attività elencate nella convenzione ad uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori. In tale atto saranno disciplinati anche gli spazi esterni (porzione del terreno del bene n. 10 della presente perizia) privati di uso pubblico colorati in arancione nella planimetria allegata alla convenzione. L'Amministrazione Comunale può rinunciare a tale gestione.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera c) prevede che l'area posta ad ovest del complesso edilizio, perimetrata con colorazione celeste nella planimetria allegata alla convenzione, per una superficie di mq 4530 circa sarà ceduta dal proprietario all'Amministrazione Comunale. Il proponente il piano di recupero si impegna a predisporre le necessarie opere affinché detta area sia accessibile ai visitatori in via permanente, realizzando un idoneo percorso atto alla valorizzazione delle essenze botaniche presenti, nonché a realizzare, secondo il progetto presentato, i parcheggi pubblici e le ulteriori dotazioni necessarie alla fruizione dell'area. All'interno del parco dovrà essere realizzato un impianto di illuminazione ed un quadro per l'energia elettrica purché limitato alla messa in sicurezza dei camminamenti. Si precisa inoltre che lo spazio all'aperto necessario per eventi debba essere ritrovato non modificando con opere stabili o temporanee il verde attuale.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fidejussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

**Situazione urbanistica e catastale.** Non sussiste la corrispondenza catastale. La planimetria catastale del 2010 presenta vari errori quali: il locale bagno al primo piano risulta allargato andando a ricomprendere porzione del locale indicato come soffitta.

Il locale al primo piano, denominato nella planimetria catastale "soppalco", rappresenta la situazione attuale con un locale unico, e non la situazione legittima con due locali divisi da un tramezzo.

Al piano terreno sono presenti piccole difformità che non incidono sulla rendita catastale.

Le variazioni necessarie consistono nel ripresentare nuova planimetria catastale, previo ripristino delle difformità riscontrate, inserendo la parete divisoria al primo piano, ripristinando il bagno come licenziato e correggendo gli errori di rappresentazione.

Risulta inoltre non conforme l'elaborato planimetrico che non riporta l'occupazione da parte di uno dei condòmini tramite apposizione di una siepe con cancello, di una porzione del marciapiede e del vialetto di ingresso condominiale identificato catastalmente al foglio 234 particella 85 sub 26. Tale occupazione non è autorizzata e devono pertanto essere rimossi la siepe, il cancello, e la pavimentazione in pietra. L'elaborato planimetrico tornerà conforme non appena saranno rimosse le opere non autorizzate, di occupazione di spazi condominiali.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003.

La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti-legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

**Regolarità Edilizia.** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione. Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 85 sub 20, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti relativi la sua edificazione.

L'unità immobiliare è stata oggetto di completa ristrutturazione con la pratica edilizia n. 348/2007 del 27/02/2007 e la pratica edilizia n. 1583/2008 del 05/11/2008.

Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche, la n.68 del 21/06/2007, la n. 197 del 02/10/2008, la n.11 del 13/01/2011, e l'atto di assenso n. 12/2011.

Le autorizzazioni della Soprintendenza di Firenze n. 3157 del 18/02/2004, n. 6745 del 24/05/2005, n. 14540 del 02/11/2005, n. 15261 del 18/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010, n. 25903 del 27/12/2010.

La fine dei lavori è stata certificata in data 03/11/2011.

A seguito della fine lavori non è mai stato presentato il Certificato di Abitabilità obbligatorio, tale mancanza è dovuta presumibilmente al mancato collaudo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione, e alla mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato il complesso immobiliare, di cui l'abitazione fa parte, sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme rispetto allo stato legittimo presente nelle pratiche comunali e ai disegni autorizzati dalla Soprintendenza.

L'immobile presenta alcune opere difformi e mai autorizzate.

Di seguito si elencano le opere realizzate in mancanza di autorizzazione:

1) PIANO TERRENO. Lo spostamento della porta del bagno spostata a sinistra, lo spostamento della porta della camera per poter installare il termosifone, un piccolo spostamento della porta di collegamento fra il soggiorno/pranzo/cottura e il disimpegno. Sono presenti alcune difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni.

2) PIANO PRIMO. La demolizione della parete divisoria presente fra il locale denominato "ballatoio" e il disimpegno. Lo spostamento della parete divisoria presente fra il bagno e la soffitta, con ampliamento della superficie del bagno e quindi della superficie utile. L'apertura che collegava il bagno alla soffitta prevista centrale è stata realizzata invece spostata addossata alla parete.

Sono presenti due errori nelle dimensioni delle due aperture, l'errore è presente nella planimetria del primo piano mentre nella planimetria del piano terreno le misure risultano corrette, trattasi quindi presumibilmente di un errore grafico.

Sono presenti alcune difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni. Per la stima dei costi necessari per ottenere la conformità urbanistica e per la stima delle sanzioni applicabili, si rinvia a quanto riportato a pag. 153 ss. della perizia.

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

**Vincoli od oneri condominiali:** sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 707,97.

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

Nel condominio è in vigore il Regolamento Condominiale originario del 2011. La quota millesimale relativa all'appartamento è pari a: 52,242/1000 di proprietà generale, 96,593/1000 di proprietà per corpo di fabbrica, 57,655/1000 di proprietà generale sulle aree comuni ad uso esclusivo e aree interne al complesso immobiliare, 53,830/1000 di proprietà generale sulle aree comuni a verde esterne al condominio. Le spese condominiali annuali ammontano indicativamente ad euro 6.200,00: le spese comprendono tutte quelle che rientrano sotto la voce spese generali per il compenso all'amministratore, pulizia aree comuni, utenze luce e acqua, spese postali e bancarie. Non è presente la quota del riscaldamento perché il condominio non ha una caldaia centralizzata ma ciascuna unità immobiliare ha il proprio impianto di riscaldamento autonomo. Il pagamento è previsto in 4 rate annuali di identico importo. Per il 2025 la spesa annuale per l'unità immobiliare è stata di 333,18 euro, per il 2026 la spesa annuale preventivata è stata pari a 374,79 euro.

Presenza di spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di stima: l'unità immobiliare presenta debiti che ammontano, a marzo 2026 a 1.346,03 euro.

A marzo 2026 non sono state previste o deliberate spese future straordinarie.

Nel Regolamento Condominiale è stabilito quanto segue:

- che le aree scoperte di proprietà condominiale, poste all'interno del complesso immobiliare ed oggetto del vincolo di interesse storico ed artistico, non si potranno delimitare né con muretti né con ringhiere metalliche, né con paletti in ferro e rete metallica, ma solo ed unicamente con siepi di bosso là dove siano esistenti; in mancanza della siepe, potranno essere delimitati o con ulteriori siepi di bosso o con fioriere in cotto pregiato amovibili, previa richiesta di parere alla Soprintendenza;
- che l'area comune destinata ad ingresso pedonale (mappale 85 sub 26) è gravata da divieto di accesso con qualsiasi mezzo a motore, si potrà accedere al vialetto con biciclette portate a mano che però non potranno sostare, nemmeno temporaneamente, sulle aree comuni.

### **Disponibilità del LOTTO 3: Libero da persone**

Considerato che il lotto 3 risulta ingombro di beni mobili di soggetti non legittimati, è stata ordinata la liberazione coattiva dalle cose che lo occupano.

**Prezzo base del LOTTO 3: € 128.335,00 (Euro centoventottomilatrecentotrentacinque/00)**

**Offerta minima: € 96.251,25 (Euro novantaseimiladuecentocinquantuno/25), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

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

\*\*\* \*\*

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

“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documentazione”, 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 22 settembre 2026, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L’offerta di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere 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 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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
  - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenni, 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 a **"Tribunale di Pistoia Esec. Imm.re 32/2025"** aperto presso Chianti Banca, Filiale di Pistoia Centro, Largo Treviso 3, al seguente **IBAN IT55C086731380000000931938**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 32/2025 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 saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti

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

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 23/09/2026 al 28/09/2026, con termine 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 (oltre IVA, nel caso in cui la parte esecutata eserciti l'opzione prevista dall'art. 10 co I n 8bis e 8ter DPR n. 633/1972), 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 (oltre IVA nel caso in cui la parte esecutata eserciti l'opzione prevista dall'art. 10 co I n 8bis e 8ter DPR n. 633/1972) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 32/2025 R.E."; 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 procedente 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., con sede in Firenze, Borgo Albizi 26 (codice fiscale del legale rappresentante: DBRPTR69R27D612H), tel. 0573-308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) e indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della Professionista Delegata, Avv. Francesca Lucchesi, in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4 (Tel.: 0573.27056; cell. 349.4659373).

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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- per il Lotto n. 1, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Pistoia, 12 giugno 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesca Lucchesi