

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Procedure concorsuali

Avviso di vendita beni immobili ex art. 216 CCII

La sottoscritta Dott.ssa Nadia Coradeschi, CF CRDNDA70D62G713L, con studio in Agliana (PT) Via Salcetana n. 56 (tel. 347/5251180 – fax 0574 675398 – e-mail: nadiacoradeschi@gmail.com – pec: ptlg362025@procedurepec.com, nella sua qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale **R.G. 36/2025**,

AVVISA

che il giorno **9 settembre 2026 alle ore 15,00**, presso il proprio studio sito in Agliana (PT), Via Salcetana n. 56, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino all'atto 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 della curatela dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione dell'atto di trasferimento; il curatore 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 piano di riparto.

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 curatore procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del piano di riparto.

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

LOTTO N° 1

Diritti di proprietà pari a 31/40 su Area di mq. 1680 a corredo di complesso residenziale, costituita da campo tennis e da porzione a verde, con accesso diretto da viabilità di proprietà del Comune di Pieve a Nievole.

Il bene in oggetto è ubicato nell'immediata periferia posta a Nord-Est del capoluogo di Comune, ovvero presso la località denominata "Vergaiolo".

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità della Via Provinciale Lucchese (SR 435).

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all' Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, foglio 4, particella 287, categoria D/6, rendita € 498,38.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Sistema insediativo Capoluogo Nord – Il Gallo – Aree a prevalente funzione residenziale – zona A2 – Ville collinari e aggregati rurali storicizzati (art. 20.2 NTA).

Vincoli: Aree protette - Zone A (DCR.296/1988), D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante L.R. 38/2004, Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni.

previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi–Zona D2, non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000". Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.17821 del 12/11/2025.

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole è emerso che il campo da tennis è stato realizzato con concessione edilizia n.34 del 19/05/1989 e che successivamente con permesso a costruire n.1 del 18/05/2007 era stata prevista ma non realizzata la trasformazione in piscina ad uso privato.

L'immobile è sprovvisto della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Non presenti vincoli ed oneri condominiali.

Prezzo base: € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di **€ 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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 N° 2

Terreno agricolo di superficie catastale mq. 2910 contiguo a complesso residenziale, con giacitura pressoché pianeggiante, sporadica presenza di arbusti e piante di medio fusto, accessibile da stradello interpodereale interno a proprietà limitrofe.

Il bene in oggetto è ubicato nell'immediata periferia posta a Nord-Est del capoluogo di Comune, ovvero presso la località denominata "Vergaiolo". La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità della Via Provinciale Lucchese (SR 435).

Situazione urbanistica e catastale:Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pieve a Nievole, foglio 4, particella 363, qualità seminativo, classe 1, superficie 885 ha are ca (mq), reddito dominicale € 6,63, reddito agrario € 6,17; foglio 4, particella 365, qualità seminativo, classe 2, superficie 2025 ha are ca (mq), reddito dominicale € 13,06, reddito agrario € 12,03.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Territorio rurale extra-urbano Nord – Collina arborata della Valdinievole (art. 30 NTA) – zona EA1.2 – Unità di paesaggio Poggio alla Guardia (art. 30.2 NTA).

Vincoli: Aree protette - Zona A (DCR.296/1988), D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante L.R. 38/2004, Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi–Zona D2, non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000".

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.17821 del 12/11/2025.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Si fa presente che trattasi di fondi interclusi con accesso da stradello interpodereale, evidenziato anche dalla cartografia agli atti del Catasto Terreni. L'accesso dalla strada pubblica è consentito tramite passaggio da strada identificata al Catasto Terreni 25 di 185 nel foglio 4 dalla particella 58 intestata al Comune di Pieve a Nievole.

Prezzo base: € 9.000,00 (Euro novemila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di € **6.750,00 (Euro seimilasettecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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 N° 3

Diritti di piena proprietà su laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Roma.

Il locale uso laboratorio è posto al piano terra di complesso edilizio costituito da più unità aventi destinazione, commerciale, artigianale e produttivo. L'unità in oggetto si compone di ampio locale (attualmente diviso per una minima porzione in cartongesso), disimpegno facente anche funzione di locale di deposito e servizio igienico con antibagno, w.c. e doccia. 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 fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio realizzato agli inizi degli anni settanta, ubicato in prossimità del capoluogo di comune, più specificatamente del casello autostradale Montecatini Terme dell'autostrada A11.

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti sia per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente ad attività commerciali, ricreative, ecc. La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all' Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, foglio 7, particella 2, subalterno 11, categoria C/1, classe 5, consistenza 110, superficie catastale 113 mq, rendita 4.044,89 euro, piano T.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi ispezionato e quanto rappresentato nelle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati in quanto la destinazione d'uso produttiva (laboratorio ottico) non risulta coerente con la destinazione catastale attuale C/1 (negozi e botteghe). Detta irregolarità ha inciso sulla determinazione del valore.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà e tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Zone per attività commerciali, direzionali e servizi esistenti-D3." di cui all'art.22 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.9 DEL 31/03/2015. L'area è soggetta al vincolo paesaggistico D.L.n.42/2004.

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

A seguito di quanto indicato nell'atto di compravendita emerge che il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato in oggetto è stato edificato con Licenza Edilizia n.5/1968 e successiva n.106/1971, nonché successive Concessioni Edilizie n.158/1992 e n.57/1996 nonché Autorizzazione Edilizia n.44/1995.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole (PT) è emerso quanto segue:

- che sempre in riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto sono state attestate le Denunce Inizio Attività (D.I.A.) n.60/2003, n.76/2003, n.120/2003, n.150/2003, n.108/2004 e n.60/2005;
- che più specificatamente per l'unità immobiliare in oggetto è stata attestata D.I.A. n.65/2005 del 30/05/2005 per la quale è stata depositata relativa attestazione di conformità il 05/10/2005 prot.n.18422, alla quale ha succeduto attestazione di agibilità del 06/10/2005 prot.n.18478.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala e da attestazione di agibilità

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

È stata verificata, con esito positivo, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionato e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra richiamato, ad eccezione di un tramezzo interno in cartongesso che suddivide parzialmente il vano principale, il quale dovrà essere oggetto di demolizione al fine del ripristino della conformità edilizia.

Con riferimento all'attestazione di agibilità sopra indicata, si evidenzia che, sebbene risultino allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti, allo stato attuale gli stessi devono ritenersi non funzionanti in quanto gravemente danneggiati; conseguentemente tali dichiarazioni non possono considerarsi efficaci ai fini dell'utilizzabilità dei locali.

Si renderà pertanto necessario procedere al ripristino e adeguamento degli impianti, con successivo rilascio di nuove dichiarazioni di conformità e delle certificazioni necessarie, al fine di attestare la concreta fruibilità dei locali, che allo stato attuale devono ritenersi non agibili.

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che, come previsto ex art. 63, comma 4, disp. Att. Cod. Civ. l'acquirente è responsabile in solido con il precedente proprietario per il pagamento delle spese condominiali limitatamente a quelle relative all'anno in corso al trasferimento dell'immobile e al precedente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 520,00.

L'amministratore non ha ancora provveduto a redigere il bilancio relativo all'anno 2025.

Non sono state comunicate dall'amministratore spese straordinarie già deliberate.

Prezzo base: € 93.000,00 (Euro novantatremila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di **€ 69.750,00 (Euro sessantanovemilasettecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00.

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 N° 4

Diritti di piena proprietà su Terreno ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Via del Vaiolo (Strada Provinciale 11).

Terreno agricolo a prevalente uso boschivo di superficie catastale mq.149185, posto in posizione collinare verso la costa marina, più precisamente presso la frazione "Il Chioma" località "Podere Paradiso", con accesso dalla strada provinciale circostante.

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. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene in oggetto è ubicato nelle immediate vicinanze della località "Quercianella" posta a circa Km.15 dal capoluogo di Comune. La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità della Strada Statale n.1 (Via Aurelia).

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto dei Terreni del Comune di Rosignano Marittimo, foglio 31, particella 1013, qualità

seminativo, classe 4, superficie 128705 ha are ca, reddito dominicale € 132,94, reddito agrario € 132,94; foglio 31, particella 6, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 9170 ha are ca, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,42; foglio 31, particella 59, qualità bosco alto, classe 3, superficie 9240 ha are ca, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,43; foglio 31, particella 6, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 9170 ha are ca, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,42; foglio 31, particella 59, qualità bosco alto, classe 3, superficie 9240 ha are ca, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,43; foglio 31, particella 6, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 9170 ha are ca, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,42; foglio 31, particella 59, qualità bosco alto, classe 3, superficie 9240 ha are ca, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,43; foglio 31, particella 6, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 9170 ha are ca, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,42; foglio 31, particella 72, qualità seminativo, classe 4, superficie 2070 ha are ca, reddito dominicale € 2,14, reddito agrario € 2,14.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come segue: "AREA "Ef" (part. 6-59-72-1013 porz.) ed AREA "Ea" (part. 1013 porz.). Il Piano Operativo (P.O.) ed il Piano Strutturale (P.S.) prevedono, per tale area, la seguente normativa:

- Area "Ea": individuata nelle tavole TUR "Territorio urbanizzato e rurale" e definita "area agricola", è la parte del territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB". Tale area è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" del D.M. 1444/68. La normativa inerente l'area "Ea" è specificata nelle N.T.A. del P.O. all'art. 98 e seguenti nonché nella L.R.T. 10/11/2014 n. 65. Le attività ammesse nella presente area sono stabilite all'art. 100 delle N.T.A. del P.O.

- Area "Ef": individuata nelle tavole TUR "Territorio urbanizzato e rurale" e definita "area forestale", è la parte del territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB". Tale area è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" del D.M. 1444/68. La normativa inerente l'area "Ef" è specificata nelle N.T.A. del P.O. all'art. 23 e seguenti e all'art. 98 e seguenti;

Tali aree risultano parzialmente inserite nella classe di Pericolosità Elevata P3a e parzialmente inserite nella classe di Pericolosità Molto Elevata P4 del Piano di bacino stralcio Assetto idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti) adottato con delibera n. 39 del 28/03/2024 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino

Settentrionale e adottate le misure di salvaguardia con delibera n. 40 del 28/03/2024.

Tali aree risultano parzialmente inserite nella frana attiva (F), parzialmente inserite nella frana quiescente (f), individuate nella tavola "2 GEO - Carta geomorfologica" allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e normata nell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio" al titolo V. Tali aree ricadono parzialmente nella pericolosità geologica media (G2), parzialmente nella pericolosità geologica elevata (G3) e parzialmente nella pericolosità geologica molto elevata (G4), individuata nella tavola "7 STR - Carta della pericolosità geologica" del Piano Strutturale e normate nell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio" art. 46, nonché all'art.135 tabelle A1 e A2 delle N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono in zona soggetta al vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e Regolamento d'attuazione 16/05/1926 n. 1126, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "2 VIN - Carta dei Vincoli idrogeologici". Tali aree ricadono in zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola 6 VIN - Carta dei Vincoli inerenti i beni culturali e del paesaggio e normata al titolo III dell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio", nonché all'art. 48 delle N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono parzialmente in zona SIC "Monti Livornesi" cod. Natura 2000 IT5160022, così come da Decisione di Esecuzione (UE) 2023/241 della Commissione del 26/01/2023 che adotta il sedicesimo aggiornamento dell'elenco dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea - G.U.U.E. C 07/02/2023, n. 36, individuata nel Quadro Conoscitivo del P.S. tavola "1 VIN - Carta dei Vincoli generali". Tali aree ricadono in zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (lettera G "Territori coperti da foresta e da boschi"), individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "6 VIN - Carta dei Vincoli inerenti i beni culturali e del paesaggio" e normata al titolo III dell'elaborato "6 STR - Disciplina del territorio", nonché all'art. 48 delle N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono parzialmente nella fascia di rispetto stradale, individuata nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale tavola "1 VIN - Carta dei Vincoli generali" e normata all'art. 97 delle N.T.A. del P.O. Tali aree ricadono all'esterno del perimetro degli studi, come evidenziato nella tavola "8 STR - Carta della pericolosità sismica locale" del Piano Strutturale, normate alla Parte VII, Titolo VII, Capo IV art. 133 delle N.T.A. del P.O.

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.88028/2025.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

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

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 37.000,00 (Euro trentasettemila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di **€ 27.750,00 (Euro ventisettemilasettecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

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 N° 5

Diritti di piena proprietà su locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Camaiore (LU) - Via del Secco, piano terra.

Trattasi di Cabina elettrica ubicata all'interno del complesso edilizio ad uso turistico ricettivo posto nella frazione "lido di Camaiore" e denominato "Le Dune". L'unità in oggetto è costituita da locale di circa mq.15, posto al piano terra in adiacenza ad uno degli ingressi del complesso. Il bene immobile è stato ispezionato dal CTU all'esterno.

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Lucca, Catasto dei Fabbricati del Comune di Camaiore: foglio 41, particella 7, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 100 euro.

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

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "tessuti a piattaforma prevalentemente turistico-ricettive - D4" di cui all'art.28 delle N.T.A. allegate al P.O.C. approvato con delibera C.C.n.6 del 10/03/2022 e n.34 del 31/05/2022.

La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.110 del 04/04/1985.

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

- Non esistente, in quanto non previsto, il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste, in quanto non prevista, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste, in quanto non prevista, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra indicato.

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Pur facendo parte di un complesso condominiale, non risulterebbero presenti vincoli od oneri condominiali, in base a quanto assentito dall'amministratore condominiale.

Prezzo base: € 6.000,00 (Euro seimila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto, sarà considerata valida l'offerta non inferiore di **€ 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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 N°7

Diritti di piena proprietà su Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni c.m.

Trattasi di Terreno a verde di superficie catastale mq. 2310, posto a lato della viabilità pubblica, avente giacitura piana ed in parte recintato, ubicato nella zona Ovest della città di Pistoia.

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.

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia: foglio 203, particella 242, qualità seminativo arborato irriguo, classe 3, superficie 1280 ha are ca, reddito dominicale € 10,55, reddito agrario € 9,25; foglio 203, particella 928, qualità vivaio, classe 2, superficie 930 ha are ca, reddito dominicale € 66,65, reddito agrario € 34,10; foglio 203, particella 929, qualità canneto, classe unica, superficie 100 ha are ca, reddito dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,26.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013:

- per la porzione particelle 928 e 929 Infrastrutture: Aree ferroviarie- Art. 66, Spazi pubblici da riqualificare- Art. 106, Tessuti e Servizi:Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici di progetto- Art. 100, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49)- Art. 69 e Percorsi pedonali e ciclabili di connessione;

- per la porzione particella 242Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici di progetto- Art. 100, TR2-Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare- Art. 41, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49)- Art. 69 e Viabilità esistente art. 65 e Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto. Quanto sopra come dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025.

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

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le particelle 928 e 929 di cui il terreno in oggetto sono gravate sul lato Est da diritto di passo a piedi e di transito da parte di terzi con ogni mezzo di trasporto.

Prezzo base: € 12.000,00 (Euro dodicimila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di € **9.000,00 (Euro novemila/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è

legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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 N° 8

Diritti di piena proprietà su corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Viale Arcadia n.67, piano terra. Trattasi di area urbana di superficie catastale mq. 295, costituita da corte pertinenziale ai fabbricati posti in Pistoia Viale Arcadia n.67-69, avente accesso diretto dalla strada pubblica.

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'area è ubicata nella zona Est della città di Pistoia.

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia: foglio 223, particella 673, subalterno 3, categoria F/1, consistenza 295, superficie 0 mq.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013: "Aree soggette a trasformazione urbanistica: AT" di cui all'art.112-113 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico; "Area di trasformazione: AT 28"; "fasce di rispetto cimiteriale" (T.U. 1265 del 1943, art. 338 - D.P.R. 803 del 1975) di cui all'art.69 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico; "Aree private e aree pubbliche libere: corte e verdi di pertinenza". L'area ricade inoltre nel Piano Particolareggiato del

Centro Storico.

Quanto sopra come testualmente indicato dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025. La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'area urbana in oggetto è stato oggetto delle Licenze Edilizie n.10262/120 del 1951, n.11094/492 del 1958, n.11062/866 del 1959, n.11359/1194 del 1967, della Concessione Edilizia n.691/1992, Autorizzazione Edilizia n.17/2005 e Attestazione di Conformità prot.n.26862 del 24/04/2006.

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si fa presente che la corte in oggetto è sottoposta a diritto di passo a favore delle unità abitative che compongono i fabbricati limitrofi, con ulteriore servitù di mantenere interrato le fosse biologiche che vi insistono.

Prezzo base: € 9.000,00 (Euro novemila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre ¼ dello stesso. Pertanto, sarà considerata valida l'offerta non inferiore di **€ 6.750,00 (Euro seimilasettecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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 N° 9

Diritti di piena proprietà su Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Riola (Strada Provinciale n.24) c.m.

Trattasi di terreno agricolo di superficie catastale mq. 6148 con accesso diretto ed a lato della viabilità pubblica, avente giacitura leggermente acclive ed in parte recintato.

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 in zona agricola ubicata a Nord-Est della città di Pistoia

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia: foglio 167, particella 995, qualità uliveto, classe 2, superficie 3898 ha are ca, reddito dominicale € 13,09, reddito agrario € 13,09; foglio 167, particella 997, qualità uliveto, classe 2, superficie 2250 ha are ca, reddito dominicale € 7,55, reddito agrario € 7,55.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata come segue dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35 del 17.04.2013: - per la porzione particella 995 Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica- Art. 87b- per la porzione particella 997 Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica- Art. 87, Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici- Art. 100, Aree verdi attrezzate - Verde attrezzato- Art. 102, Tessuti di recente formazione - TR1 - Art. 41, Fasce rispetto stradale art. 69. Quanto sopra come dal certificato di destinazione urbanistica prot.n.153616 del 17/11/2025.

La zona è inoltre compresa in area interessata al vincolo paesaggistico ex D.L.42/2004.

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

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno in oggetto risulta gravato da diritto di passo pedonale e carrabile lungo l'intero lato Nord delle particelle 997 e 995. Si segnala inoltre che, lungo il lato Sud dello stradello che delimita detto passaggio, ed in particolare alla base dello stesso, emerge una tubazione di scarico costituita da corrugato in PVC, risultata asciutta al momento del sopralluogo ma con ogni probabilità proveniente dalle proprietà limitrofe poste a monte. Dai titoli di proprietà emerge inoltre servitù di passo, nonché di servitù per passaggio di condutture con correlato diritto di manutenzione delle medesime.

Prezzo base: € 12.000,00 (Euro dodicimila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di **€ 9.000,00 (Euro novemila/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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 N° 10

Diritti di piena proprietà su ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese

n.1/G, posto al piano secondo di edificio condominiale di tre piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito dalla presente unità ed ulteriori unità uso commerciale, direzionale ed abitativo, il tutto oltre porzioni comuni quali accessi condominiali, vani scala e corte circostante. L'unità in oggetto ha accesso da due ingressi posti al pianerottolo condominiale del piano secondo, e risulta attualmente diviso in due distinte porzioni ciascuna suddivisa all'interno in vani uso ufficio e locali accessori (disimpegno, servizi igienici, locali tecnici, ecc.).

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 fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio realizzato agli inizi degli anni novanta, ubicato nel centro abitato della località denominata "Masotti", posta in zona pedecollinare lungo la strada regionale S.R. n°435, a circa km.5 dalla città di Pistoia e dal capoluogo di comune. La località si trova ai lati di via di grande comunicazione ed a circa km.5 dal casello autostrada Firenze-Mare (A11).

Al momento del sopralluogo del 14/01/2026 il bene immobile in oggetto si presentava in scadente stato di conservazione, con presenza di infiltrazioni e diffuse manifestazioni di umidità su soffitti e pareti.

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese: sezione 8, foglio 482, particella 11, categoria A/10, classe 1, consistenza 29,50, superficie 731 mq, rendita 8.988,93 euro, piano 2.

E' stata verificata con esito negativo la corrispondenza - tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati, vista la mancata rappresentazione della suddivisione interna dei locali.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "D3: Tessuto a prevalente destinazione commerciale e servizi" di cui all'art.41.3.3 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C.n.15 del 08/05/2025.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale all'ingrosso ed al dettaglio, artigianale e industriale, direzionale di servizio, attrezzature e servizi pubblici compatibili con le destinazioni commerciali.

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia (SUE) e della Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) del Comune di Serravalle P.se (PT) è emerso quanto segue:

- che il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.98 del 09/05/1991, n.322 del 05/08/1991, n.651 del 01/04/1992 e n.317 del 27/01/1993;
- che sono state successivamente rilasciate sanatorie edilizie n.11/724 e 12/724 del 06/06/1997, art.13 L.47/1985 pratica edilizia n.392/1993, variante art.15 L.47/1985 pratica edilizia n.516/1994 e Concessione Edilizia n.422 del 15/04/1998.

- 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.

E' stata verificata con esito NEGATIVO la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo dai titoli edilizi rilasciati e sopra indicati, in quanto è stata rilevata la suddivisione degli spazi interni riguardanti i singoli vani uso ufficio ed i locali accessori. In riferimento alla suddetta difformità, trattandosi di opere soggette a manutenzione straordinaria per suddivisione interna di unità immobiliare, si fa presente che sono state realizzate in mancanza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di cui all'art.136 della Legge Regionale n.65/2014. Pertanto, ai sensi del comma 6 di detto articolo di dovrà procedere all'inoltro di detta Comunicazione tardiva col pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (mille/00), il tutto salvo compatibilità delle opere eseguite alle normative igienico-sanitarie ed impiantistiche. In riferimento alla dichiarazione di Agibilità si fa presente che per il bene in oggetto non è emersa la presenza della relativa autorizzazione o attestazione, e che allo stato attuale non è tuttavia attestabile a causa della mancata conformità urbanistico-edilizia sopra indicata e dell'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il CTU ha quantificato il presumibile costo totale per la sanatoria, comprensivo della sanzione, degli onorari professionali e delle spese, pari a € 5.000,00 (cinquemila/00).

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che, come previsto ex art. 63, comma 4, disp. Att. Cod. Civ. l'acquirente è responsabile in solido con il precedente proprietario per il pagamento delle spese condominiali limitatamente a quelle relative all'anno in corso al trasferimento dell'immobile e al precedente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.913,42

Il bene immobile in oggetto è gravato da servitù di passaggio per tubazioni di aereazione e scarico fumi concessa a favore di terzi.

Prezzo base: € 212.000,00 (Euro duecentododicimila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre ¼ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di € **159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00.

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 N° 11

Diritti di piena proprietà su Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via del Sestaione n.141, piano S1-T.

Appartamento uso civile abitazione su piani facente parte di un ampio edificio condominiale. L'unità in oggetto, avente accesso indipendente si compone al piano seminterrato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala, al piano terra da camera con ripostiglio sopra scala e balcone. Si fa presente che all'interno è posta una cucina in buone condizioni e completa di elettrodomestici.

L'accesso all'immobile è dal lato del piazzale sottostante rispetto alla corte principale del fabbricato. 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.

La località in oggetto denominata la "Pian di Novello" consiste in nucleo abitato ubicato in zona montana a circa 1200 s.l.m., di interesse turistico sia invernale che estivo, posta a circa Km.5 dal centro abitato di Abetone. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio realizzato alla fine degli anni settanta a circa km.3 dagli impianti di risalita al servizio dell'attività sciistica ed escursionistica praticate sulla montagna pistoiese.

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli relativi a strade, rete elettrica, idrica, fognaria, parcheggi pubblici, mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ecc. La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata a circa km.2 dalla strada statale n.66 del Brennero.

Al momento del sopralluogo eseguito in data 04/02/2026 il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre.

Situazione urbanistica e catastale:

Rappresentazione catastale:

Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano: foglio 28, particella 30, subalterno 119, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,56, superficie 63 mq, rendita 216,91 euro, piano S1-T.

Situazione urbanistica:

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "aree di saturazione edilizia-B1" di cui all'artt.44-45 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C.n.29 del 05/08/2024. L'area è soggetta al vincolo paesaggistico D.L. n.42/2004 ed a vincolo idrogeologico R.D. n.3267/1923.

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abetone-Cutigliano è emerso quanto segue: - che il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto è stato costruito con Licenza Edilizia n.7/1970 e successive n.12/1970 e n.55/1972; - che per la regolarizzazione di alcune difformità è stata rilasciata la concessione edilizia a sanatoria n.406/1994; - che per successive trasformazioni e ristrutturazioni è stata rilasciata la concessione edilizia n.3/1994 e successive n.22/1994 e n.38/1994, è stata depositata la D.I.A.n.15/1995 e sono state rilasciate le ulteriori concessioni edilizie n.23/1997 e n.4/1999; - che in data 28/04/2000 è stata rilasciato certificato di abitabilità e agibilità n.6/2000; - che per frazionamento a cambio di destinazione d'uso è stata presentata D.I.A.n.68/2005 con variante finale prot.n.5552 del 09/06/2007; - che con prot.n.5554 del 09/06/2007 è stata depositata attestazione di abitabilità n.10/2007.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra indicato.

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

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

Stato di occupazione del bene: L'immobile risulta LIBERO.

Oneri condominiali:

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che, come previsto ex art. 63, comma 4, disp. Att. Cod. Civ. l'acquirente è responsabile in solido con il precedente proprietario per il pagamento delle spese condominiali limitatamente a quelle relative all'anno in corso al trasferimento dell'immobile e al precedente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 315,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.911,49

Importo spese straordinarie già deliberate: € 252,19

Prezzo base: € 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00),

Offerta minima: Sono considerate valide ed efficaci anche offerte inferiori al prezzo base purché non oltre $\frac{1}{4}$ dello stesso. Pertanto sarà considerata valida l'offerta non inferiore di **€ 35.250,00 (Euro trentacinquemiladuecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base. Si fa presente che in tal caso il Giudice Delegato è legittimato ad impedire il perfezionamento della vendita ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 217, comma 1, CCII.

Cauzione: Almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

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.

*** **

Modalità di partecipazione alla gara

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

Banca dati aste giudiziarie (BDAG)”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 8 settembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Le offerte di acquisto, da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un *file* avente l’estensione “.zip.p7m”. L’offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il *file* con l’estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuta nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l’eventualità della mancata ricezione dalla mail, si consiglia di stampare sempre la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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 della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Liquidazione Giudiziale Real Estate 2002 snc n° 36/2025 R.G. al seguente IBAN **IT33N 06230 70370 0000 3075 6674**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “LG Real Estate 2002 snc n. 36/2025 R.G., lotto N°..., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", ovvero 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 9/9/2026 al 15/9/2026, e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **curatore 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'eventuale mancata ricezione di comunicazioni ai partecipanti non invalida lo svolgimento della vendita. Si rinvia al riguardo al regolamento di partecipazione.

Pagamento del saldo prezzo, delle imposte e degli oneri accessori

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/Iva, ipotecarie e catastali e di ogni altro tributo, nella misura prevista dalla legge e posto a suo carico, nonché i diritti d'asta posti a suo carico (€ 240,00+Iva) e gli oneri accessori per le formalità del trasferimento, nella misura che gli verrà indicata dal Curatore salvo conguaglio.

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 la dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il Giudice Delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore 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).

L'aggiudicazione non produrrà nessun effetto traslativo fino alla firma dell'atto di trasferimento che dovrà essere stipulato dinanzi ad un notaio scelto dall'aggiudicatario in comune accordo con il Curatore ed a spese dell'aggiudicatario medesimo, previo versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori come sopra indicato.

Ai sensi dell'art. 217, comma 2 CCII il Giudice Delegato ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli avverrà a spese della procedura.

*** **

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 "Liquidazione Giudiziale Real Estate 2002 snc R.G. 36/2025"; 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, la stipula dell'atto 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 un creditore abbia 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 curatore (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 curatore.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita prenotando la visita esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni possono essere reperite allo studio del Curatore, Dott.ssa Nadia Coradeschi, in Agliana (PT), Via Salcetana n. 56 (Tel.: 347/5251180; Fax: 0574/675398; e-mail: nadiacoradeschi@gmail.com).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno 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 numero telefonico **0586/20141 attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 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 autorizzate dal Giudice Delegato:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della perizia con i relativi allegati e del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito del Tribunale www.tribunale.pistoia.giustizia.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- invio di 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 pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nel regolamento di partecipazione.

Agliaia, 29 maggio 2026

Il Curatore

Dott.ssa Nadia Coradeschi