

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. con possibilità per il venditore di esercitare l'opzione IVA**

Il sottoscritto Avv Emanuela Franchi, Cod. Fisc.: FRN MNL 74P47 G713N, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 19/6/2026 nel procedimento esecutivo **n. 13/2026 RGE** a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **10 dicembre 2026 alle ore 15,00**, presso il proprio studio in Pistoia via Cavour n 37, 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 il bene 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, fiscali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

Eventuali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

### **LOTTO 1**

**Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Pietro Leopoldo n 19, piano 1, corredato da n 2 posti auto**

Diritti di PIENA PROPRIETA' sull'INTERO (1/1) di appartamento facente parte del complesso immobiliare posto in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi.

In particolare, trattasi di:

- a) Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte ed un terrazzo sul lato nord;
- b) Posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;
- c) Posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, in angolo sud-ovest del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione della sfavorevole collocazione e dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni ovvero motocicli.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di **Ponte Buggianese (PT)**

- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub.7, zona censuaria \_\_, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 74 mq, rendita €. 312,46, piano 1°;**

- Sezione \_\_\_\_ foglio 6, particella 760, sub.72, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale 13 mq, rendita €. 24,17, piano S1;
- Sezione \_\_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 30, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita €. 18,59, piano terra.

**Situazione catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

In particolare **l'appartamento (contraddistinto dal mappale n. 760 sub. 7) ed il posto auto coperto (contraddistinto dal mappale n. 760 sub. 72) hanno diritto al mappale n. 760 sub. 90, erroneamente classificato catastalmente quale "scannafosso ispezionabile" censito quale "bene comune non censibile" e perciò privo di rendita catastale, mentre nella realtà il mappale n. 760 sub. 90 identifica una cantina che doveva essere censita con la categoria C/2 e con propria rendita catastale.**

**Si renderà pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali, compreso elaborato planimetrico con elenco subalterni, per regolarizzare gli errori commessi in sede di presentazione delle planimetrie di accampionamento, il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.**

**Parti comuni:** Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 1 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese dal foglio 6 mappale n. 760:

- sub. 90 (scannafosso ispezionabile) comune ai sub. 7 e 72. In realtà trattasi di cantina comune esclusivamente all'appartamento ed al posto auto coperto facenti parte del lotto n. 1 e come tale di proprietà esclusiva del presente lotto;

- sub. 95 (percorso pedonale) comune ai sub. da 1 a 9 mappale 760;
- sub. 96 (ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. da 1 a 9 e ai sub. 71-72 e da 81 a 86) mappale 760;
- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86, mappale 760;
- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 71 a 86, mappale 760;
- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;
- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

**Servitu':** -Con atto notaio De Luca Francesco di Prato del 19/02/2003 rep. n. 138842, raccolta 16386, registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543, trascritto al n Reg. Part. 734 del 04/03/2003, è stata costituita servitù "non edificandi" e, precisamente, servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di

distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

-Con atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342, trascritto ai nn Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004 sono stati costituiti diritti reali a titolo oneroso riguardanti il passaggio di tubazioni interrate di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

**Situazione urbanistica:** Al momento della redazione della perizia di stima, l'esperto ha rilevato che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale

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

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) l'esperto ha accertato che le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 1 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla \*\*\* su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità.

A seguito di richiesta dell'esperto, il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, \*\*\* con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato che: *"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.*

*Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere. Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".* Sempre su richiesta del tecnico della procedura, il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch\*\*\* ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate a \*\*\*, elenco sul quale non compare quella relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Su ulteriore istanza del tecnico della procedura, il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, Arch.\*\*\* ha dichiarato in sintesi quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

§§§

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese l'esperto ha accertato che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" e "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" et "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo. In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è \*\*\*;
- in data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal

signor \*\*\* in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della \*\*\* una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese; - infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. \*\*\* di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali: - n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente vendita; - n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2"; ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista \*\*\* di Prato con cui ha certificato che:

A) la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;
- Variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

B) lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" e "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società \*\*\*;
- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. \*\*\*;
- il collaudatore è l'arch. \*\*\*.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Prato.

A causa della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto. Inoltre, le ricerche effettuate dal tecnico della procedura presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla \*\*\*

il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 .

Essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autovetture e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco il tecnico ha rilevato alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette però di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 1.

**Ulteriore PROBLEMATICA:** Consta alla procedura l'esistenza di una causa civile instaurata dalle signore \*\*\* (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla società esecutata) nei confronti della proprietaria dei lotti oggetto di vendita, conclusasi con sentenza passata in giudicato. La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" e "D2" da parte della \*\*\*), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con l'emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della sentenza emessa dal Giudice \*\*\*, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare alla società proprietaria degli immobili oggetto di vendita di arretrare il fronte della costruzione di proprietà (terrapieno e muro di contenimento) per metri 1,50 dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti, rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre da cui esse si esercitano (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.).

Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata.

Si precisa che il posto auto scoperto facente parte del lotto n. 1 è collocato in posizione diversa rispetto alla zona interessata dalla causa relativa al rispetto delle vedute e dalla "rimessione nel pristino stato", ciononostante occorre segnalare che se i lavori necessari per il rispetto delle distanze saranno tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle sentenze, ciò potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali sono obbligatori e inderogabili per le nuove costruzioni, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard.

In sintesi potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto.

L'individuazione del prezzo finale di stima ha tenuto conto delle problematiche sopra indicate, talchè ogni e qualsiasi onere è a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non esiste il certificato energetico (cd APE) e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Abitabilità:** L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005

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.

**Oneri condominiali:** Sono presenti vincoli ed oneri condominiali (si prega leggere con attenzione le pagine esplicative della perizia)

L'importo medio annuo delle spese condominiali è € 1.100,00,

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Importo spese straordinarie deliberate: € 0,00

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

## CONDIZIONI DI VENDITA

(il venditore ha diritto di esercitare l'opzione IVA)

**Disponibilità del bene: LIBERO**

**Prezzo base: € 100.350,00**

**Offerta minima: € 75.263,00** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**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 2

**Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Pietro Leopoldo n 19, piano 2, corredato da n 2 posti auto**

Diritti di PIENA PROPRIETA' sull'INTERO (1/1) di appartamento facente parte del complesso immobiliare posto in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi.



In particolare, trattasi di:

- a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato ovest del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 19 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno con cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte e due terrazze, una delle quali sul lato ovest e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo locale ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore;
- b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 19, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;
- c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese (PT)

- Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 9, zona censuaria \_\_, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita €. 255,65, piano 2°;
- Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 85, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale 19 mq, rendita €. 33,47, piano S1;
- Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 50, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita €. 18,59, piano terra.

**Situazione catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

In particolare l'esperto ha segnalato che nella planimetria catastale relativa al posto auto coperto al piano interrato è stato inserito anche un vano definito erroneamente "scannafosso ispezionabile" mentre in effetti lo stesso è destinato a cantina.

**Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali; il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.**

**Parti comuni:** Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 2 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese (PT) dal foglio 6 mappale n. 760:

- sub. 95 (percorso pedonale) comune ai sub. da 1 a 9;
- sub. 96 (ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. da 1 a 9 e ai sub. 71-72 e da 81 a 86;
- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86;
- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 71 a 86;

- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;  
oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;

- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

**Servitu':** -Con atto notaio De Luca Francesco di Prato del 19/02/2003 rep. n. 138842, raccolta 16386, registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543, trascritto al n Reg. Part. 734 del 04/03/2003, è stata costituita servitù "non edificandi" e, precisamente, servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

-Con atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342, trascritto ai nn Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004 sono stati costituiti diritti reali a titolo oneroso riguardanti il passaggio di tubazioni interrate di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

**Situazione urbanistica:** Al momento della redazione della perizia di stima, l'esperto ha rilevato che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

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

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) l'esperto ha accertato che le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 2 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla \*\*\* su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità.

A seguito di richiesta dell'esperto, il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, \*\*\* con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato che: *"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.*

*Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere. Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".*

Sempre su richiesta del tecnico della procedura, il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch\*\*\* ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate a \*\*\*, elenco nel quale non compare quella relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Su ulteriore istanza del tecnico della procedura, il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, Arch.\*\*\* ha dichiarato in sintesi quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato

interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”

§§§

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese l'esperto ha accertato che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" e "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" e "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo. In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è \*\*\*;
- in data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor \*\*\* in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della \*\*\*\* una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;
- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. \*\*\* di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:
  - n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;
  - n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2";ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista \*\*\* di Prato con cui ha certificato che:

A) la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;
- variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

B) lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" e "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società \*\*\*;
- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. \*\*\*;
- il collaudatore è l'arch. \*\*\*.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Prato.

A causa della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto. Inoltre, le ricerche effettuate dal tecnico della procedura presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla \*\*\* il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 .

Essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autoveicoli e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco il tecnico ha rilevato alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette però di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 2.

**Ulteriore PROBLEMATICA:** Consta alla procedura l'esistenza di una causa civile instaurata dalle signore \*\*\* (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della \*\*\* conclusasi con sentenza passata in giudicato. La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" e "D2" da parte della \*\*\*), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con l'emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della sentenza emessa dal Giudice \*\*\*, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare alla proprietaria degli immobili oggetto di vendita di arretrare il fronte della costruzione di proprietà (terrapieno e muro di contenimento) per metri 1,50 dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti, rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due

finestre da cui esse si esercitano (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.).

Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata.

Si precisa che il posto auto scoperto facente parte del lotto n. 2 è collocato in posizione diversa rispetto alla zona interessata dalla causa relativa al rispetto delle vedute e dalla "rimessione nel pristino stato", ciononostante occorre segnalare che se i lavori necessari per il rispetto delle distanze saranno tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali (ex art. 9 Legge 122/1989 o "legge Tognoli") sono obbligatori e inderogabili per le nuove costruzioni, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard urbanistici delle aree a parcheggio.

In sintesi potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto.

L'individuazione del prezzo finale di stima ha tenuto conto delle problematiche sopra indicate, talchè ogni e qualsiasi onere è a carico esclusivo dell'aggiudicatario

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non esiste il certificato energetico (cd APE) e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Abitabilità':** L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005

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.

**Oneri condominiali:** Sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Si prega leggere le pagine della perizia a ciò dedicate.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è € 1.900,00,

**Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.800,00**

**Importo spese straordinarie deliberate: € 0,00**

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

**Stato di occupazione: Immobile OCCUPATO con contratto di locazione "4+4" OPPONIBILE alla procedura, con scadenza il 31/01/2027; canone mensile concordato € 400,00; deposito cauzionale VERSATO: € 1.500,00**

**Si segnala che l'aggiudicatario subentrerà nei diritti e negli obblighi del locatore/venditore.**

## CONDIZIONI DI VENDITA

(il venditore ha diritto di esercitare l'opzione IVA)

**Disponibilità del bene:** *OCCUPATO con CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE*

**Prezzo base:** € 86.240,00

**Offerta minima:** € 64.680,00 pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

**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.**

ooo

### LOTTO 3

**Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Pietro Leopoldo n 15, piano 2, corredato da n 2 posti auto**

Diritti di PIENA PROPRIETA' sull'INTERO (1/1) di appartamento facente parte del complesso immobiliare posto in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi.

In particolare, trattasi di:

- a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo "sottotetto", lato est del fabbricato condominiale denominato "D1" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 15 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo – soggiorno, cucinotto, camera da letto, locale guardaroba, doccia - w.c., disimpegno notte, soffitta e due terrazze, una delle quali sul lato est e l'altra, del tipo a tasca, sul lato nord, oltre piccolo locale ripostiglio avente accesso dal ballatoio comune al piano secondo, collocato in adiacenza al vano ascensore;
- b) posto auto coperto al piano interrato, con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;
- c) posto auto scoperto al piano terreno della superficie di mq. 12, lato sud del lotto urbano, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni del posto auto, lo stesso potrà essere utilizzato esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni o motocicli.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese (PT)

- Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub.18, zona censuaria \_\_, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 72 mq, rendita €. 255,65, piano 2°;
- Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 77, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 2, consistenza mq 18, superficie catastale 20 mq, rendita €. 33,47, piano S1;
- Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 43, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita €. 18,59, piano terra.

**Situazione catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie catastali non sono conformi allo

stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

In particolare l'esperto ha segnalato che nella planimetria catastale relativa al posto auto coperto al piano interrato è stato inserito anche un vano definito erroneamente "scannafosso ispezionabile" mentre in effetti lo stesso è destinato a cantina.

Si renderà pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali; il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

**Parti comuni:** Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 3 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese al fg 6 dal mappale n. 760:

- sub. 97 (percorso pedonale) comune ai sub. da 10 al 18;
- sub. 98 (ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. da 10 a 18 e ai sub. 73-74 e da 75 a 80;
- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86,;
- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 71 a 86;
- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;
- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27.

**Servitu':** -Con atto notaio De Luca Francesco di Prato del 19/02/2003 rep. n. 138842, raccolta 16386, registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543, trascritto al n Reg. Part. 734 del 04/03/2003, è stata costituita servitù "non edificandi" e, precisamente, servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

-Con atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342, trascritto ai nn Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004 sono stati costituiti diritti reali a titolo oneroso riguardanti il passaggio di tubazioni interrate di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).



**Situazione urbanistica:** Al momento della redazione della perizia di stima, l'esperto ha rilevato che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale

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

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) l'esperto ha accertato che le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla \*\*\* su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità.

A seguito di richiesta dell'esperto, il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, \*\*\* con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato che: *"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.*

*Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere. Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".*

Sempre su richiesta del tecnico della procedura, il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch\*\*\* ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate a \*\*\*, elenco nel quale non compare quella relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Su ulteriore istanza del tecnico della procedura, il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, Arch.\*\*\* ha dichiarato in sintesi quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto "Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità" presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo

dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”

#### §§§

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese l'esperto ha accertato che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" e "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" e "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo. In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è \*\*\*;
- In data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor \*\*\* in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della \*\*\* una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;
- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. \*\*\* di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:
  - n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;
  - n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2";

ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista \*\*\* di Prato con cui ha certificato che:

A) la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;
- Variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

B) lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" e "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società \*\*\*;
- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. \*\*\*;
- il collaudatore è l'arch. \*\*\*.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Prato.

A causa della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto. Inoltre, le ricerche effettuate dal tecnico della procedura presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla \*\*\* il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014 .

Essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autovetture e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco il tecnico ha rilevato alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette però di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 3.

**Ulteriore PROBLEMATICATA:** Consta alla procedura l'esistenza di una causa civile instaurata dalle signore \*\*\* (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della \*\*\* conclusasi con sentenza passata in giudicato. La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" e "D2" da parte della \*\*\*), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con l'emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della sentenza emessa dal Giudice \*\*\*, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, "è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare alla proprietaria degli immobili oggetto di vendita di arretrare il fronte della costruzione di proprietà (terrapieno e muro di contenimento) per metri 1,50 dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti, rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre da cui esse si esercitano (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.).

Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

**Si precisa che le problematiche sopra esposte riguardano direttamente anche il posto auto scoperto facente parte del lotto n. 3 essendo collocato nella zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino";** occorre inoltre segnalare che se i lavori necessari per il rispetto delle distanze saranno tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali sono obbligatori e inderogabili per le nuove costruzioni, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard urbanistici delle aree a parcheggio.

In sintesi potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto.

**L'individuazione del prezzo finale di stima ha tenuto conto delle problematiche sopra indicate, talchè ogni e qualsiasi onere è a carico esclusivo dell'aggiudicatario**

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non esiste il certificato energetico (cd APE) e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Abitabilità:** L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005

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.

**Oneri condominiali:** Sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Si prega leggere le pagine della perizia a ciò dedicate.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è **€ 1.900,00,**

**Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.800,00**

**Importo spese straordinarie deliberate: € 0,00**

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

**Stato di occupazione:** Immobile è occupato con contratto di locazione **NON OPPONIBILE** alla procedura, perché scaduto il 31/03/2026 che prevedeva un canone mensile € 400,00.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**(il venditore ha diritto di esercitare l'opzione IVA)**

**Disponibilità del bene:** ***OCCUPATO CON CONTRATTO NON OPPONIBILE***

**Prezzo base:** € 79.950,00

**Offerta minima:** € 59.963,00 pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

**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 4**

**Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Pietro Leopoldo n 11, piano 1, corredato da n 3 posti auto**

Diritti di PIENA PROPRIETA' sull'INTERO (1/1) di appartamento facente parte del complesso immobiliare posto in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi.

In particolare, trattasi di:

- a) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con esposizione a nord, facente parte del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso - pranzo - soggiorno, cucinotto, due camere da letto, doccia-w.c., disimpegno notte e due terrazze rispettivamente a nord e ad ovest;
- b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 20, avente accesso sia dalla via

Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;

c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese (PT)

- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub.24, zona censuaria \_\_, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 70 mq, rendita €. 284,05, piano 1°;**
- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 83 zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 2, consistenza mq 19, superficie catastale 20 mq, rendita €. 35,33, piano S1;**
- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 51, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita € 18,59, piano terra;**
- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 52, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita € 18,59, piano terra.**

**Situazione catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali; il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

**Parti comuni:** Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 4 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti quali beni comuni non censibili al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese al foglio 6 mappale n. 760:

- sub. 96 (ingresso, vano scala, ascensore comune ai sub dal 1 al 9 e ai sub 71-72 e dal 81 al 86;
- sub. 99 (percorso pedonale, ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. dal 19 al 27;
- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86;
- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 76 a 86;
- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;
- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27

**Servitu':** -Con atto notaio De Luca Francesco di Prato del 19/02/2003 rep. n. 138842, raccolta 16386, registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543, trascritto al n Reg. Part. 734 del 04/03/2003, è stata costituita servitù "non edificandi" e, precisamente, servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella

minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

-Con atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342, trascritto ai nn Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004 sono stati costituiti diritti reali a titolo oneroso riguardanti il passaggio di tubazioni interrate di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

**Situazione urbanistica:** Al momento della redazione della perizia di stima, l'esperto ha rilevato che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale

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

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) l'esperto ha accertato che le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 4 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla \*\*\* su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità.

A seguito di richiesta dell'esperto, il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, \*\*\* con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato che: *"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.*

*Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere. Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".*

Sempre su richiesta del tecnico della procedura, il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch\*\*\* ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate a \*\*\*, elenco nel quale non compare quella relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Su ulteriore istanza del tecnico della procedura, il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, Arch.\*\*\* ha dichiarato in sintesi quanto segue:

"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto 'Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità' presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta irreperibile.

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

§§§

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese l'esperto ha accertato che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" e "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" e "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo. In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la



Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è \*\*\*;

- In data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor \*\*\* in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della \*\*\* una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;
- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. \*\*\* di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:
  - n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;
  - n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2";ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista \*\*\* di Prato con cui ha certificato che:

A) la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;
- Variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

B) lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" e "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società \*\*\*;
- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. \*\*\*;
- il collaudatore è l'arch. \*\*\*.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Prato.

A causa della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto. Inoltre, le ricerche effettuate dal tecnico della procedura presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa

interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla \*\*\* il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014.

Essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autoveicoli e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco il tecnico ha rilevato alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette però di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 4.

**Ulteriore PROBLEMATICHE**: Consta alla procedura l'esistenza di una causa civile instaurata dalle signore \*\*\* (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della \*\*\* conclusasi con sentenza passata in giudicato. La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" e "D2" da parte della \*\*\*), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con l'emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della sentenza emessa dal Giudice \*\*\*, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare alla proprietaria degli immobili oggetto di vendita di arretrare il fronte della costruzione di proprietà (terrapieno e muro di contenimento) per metri 1,50 dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti, rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre da cui esse si esercitano (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.).

Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

Si precisa che le problematiche sopra esposte non riguardano direttamente i due posti auto scoperti facenti parte del lotto n. 4 collocati in posizione diversa rispetto alla zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino stato"; occorre inoltre segnalare che se i lavori necessari per il rispetto delle distanze saranno tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali (ex art. 9

Legge 122/1989 o "legge Tognoli") sono obbligatori e inderogabili per le nuove costruzioni, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard urbanistici delle aree a parcheggio.

In sintesi potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto.

L'individuazione del prezzo finale di stima ha tenuto conto delle problematiche sopra indicate, talchè ogni e qualsiasi onere è a carico esclusivo dell'aggiudicatario

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non esiste il certificato energetico (cd APE) e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Abitabilità:** L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005

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.

**Oneri condominiali:** Sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Si prega leggere le pagine della perizia a ciò dedicate.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è **€ 1.100,00.**

**Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00**

**Importo spese straordinarie deliberate: € 0,00**

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

**Stato di occupazione: I posti auto sono nella disponibilità dell'esecutato.**

**L'appartamento è occupato con contratto di locazione "4+4" OPPONIBILE alla procedura, avente scadenza il 31/12/2026. Canone mensile concordato € 500,00; deposito cauzionale VERSATO: € 1.000,00.**

**Si segnala che l'aggiudicatario subentrerà nei diritti e negli obblighi del locatore/venditore.**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**(il venditore ha diritto di esercitare l'opzione IVA)**

**Disponibilità del bene: APPARTAMENTO OCCUPATO CON CONTRATTO di LOCAZIONE OPPONIBILE – POSTI AUTO nella disponibilità dell'esecutato**

**Prezzo base: € 94.350,00**

**Offerta minima: € 70.763,00 pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

**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 5**

**Appartamento ubicato a Ponte Buggianese (PT) - via Pietro Leopoldo n 11, piano 2, corredato da n 3 posti auto**

Diritti di PIENA PROPRIETA' sull'INTERO (1/1) di appartamento facente parte del complesso immobiliare posto in Comune di Ponte Buggianese (PT) via Pietro Leopoldo nc. 11 - 15 - 19 angolo via Collodi.

In particolare, trattasi di:

a) appartamento ad uso civile abitazione occupante l'intero piano secondo "sottotetto" del fabbricato condominiale denominato "D2" con accesso dal vialetto pedonale, vano scala ed ascensore contraddistinti dal nc. 11 della via Pietro Leopoldo, composto internamente da: ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale guardaroba, bagno, doccia - w.c., ripostiglio con retrostante soffitta e tre terrazze con esposizione a est, sud e ovest;

b) posto auto coperto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "D1", con annesso scannafosso ispezionabile adibito a cantina, della superficie catastale di mq. 17, avente accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso strada interna carrabile a piano terreno, rampa carrabile e corsello comune al piano interrato;

c) due posti auto scoperti contigui tra loro al piano terreno della superficie di mq. 12 cadauno, lato sud del lotto urbano, aventi accesso sia dalla via Collodi che dalla via Pietro Leopoldo attraverso la strada interna carrabile; in considerazione delle dimensioni dei posti auto, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per autovetture di piccole dimensioni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese (PT)

- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub.27, zona censuaria \_\_, categoria A2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita €. 335,70, piano 2°;**
- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 81 zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale 17 mq, rendita €. 29,75, piano S1;**
- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 44, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita € 18,59, piano terra;**
- **Sezione \_\_\_ foglio 6, particella 760, sub. 45, zona censuaria \_\_, categoria C6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita € 18,59, piano terra.**

**Situazione catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

In particolare nella planimetria catastale relativa al posto auto coperto al piano interrato è stato inserito anche

un vano definito erroneamente "scannafosso ispezionabile" mentre in effetti lo stesso è destinato a cantina. Si renderà pertanto necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali; il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

**Parti comuni:** Costituiscono beni di proprietà comune alle unità immobiliari costituenti il lotto n. 5 ed a quelle facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, quelli censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese quali beni comuni non censibili contraddistinti dal foglio 6 mappale n. 760:

- sub. 96 (ingresso, vano scala, ascensore comune ai sub dal 1 al 9 e ai sub 71-72 e dal 81 al 86;
- sub. 99 (percorso pedonale, ingresso, vano scala, ascensore) comune ai sub. dal 19 al 27;
- sub. 100 (strada interna carrabile) comune ai sub. 4 - 8 - 13 - 19 - 22, da 28 a 60 e da 71 a 86;
- sub. 101 (rampa carrabile e piazzale di manovra), comune ai sub. da 76 a 86;
- sub. 102 (aree a verde) comune ai tutti i subalterni del mappale n. 760;

oltre ad aree scoperte adibite a posti auto scoperti per disabili, censite al Catasto Fabbricati del detto Comune, senza intestazione, come "Bene comune censibile" in foglio 6 mappale 760:

- sub. 35, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 19 superficie catastale mq 19, R.C. Euro 29,44 a comune dei subb. da 1 a 27;
- sub. 36, via Collodi, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 32,54 a comune dei sub. da 1 a 27

**Servitu':** -Con atto notaio De Luca Francesco di Prato del 19/02/2003 rep. n. 138842, raccolta 16386, registrato a Prato il 04/03/2003 al n. 543, trascritto al n Reg. Part. 734 del 04/03/2003, è stata costituita servitù "non edificandi" e, precisamente, servitù perpetua di non edificazione a distanza dal confine inferiore a quella minima richiesta dalle disposizioni regolamentari comunali vigenti per il piano di lottizzazione in materia di distanza tra edifici, a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 762) contro il fondo servente rappresentato dal terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 760).

-Con atto pubblico ai rogiti del notaio Biagioli Laura di Prato in data 06/05/2004 rep. 1003/342, trascritto ai nn Reg. Gen. 2893 e Reg. Part. 1685 del 17/05/2004 sono stati costituiti diritti reali a titolo oneroso riguardanti il passaggio di tubazioni interrate di elettrodotto, acquedotto, telefoniche, metanodotto nonché fognatura e scolo a favore del fondo dominante rappresentato dal terreno di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappali n. 759 - 760 - 761 - 768 e Catasto Fabbricati F. 6 mappale n. 54 sub. 5) contro il fondo servente rappresentato da terreno di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni Comune di Ponte Buggianese F. 6 mappale 758).

**Situazione urbanistica:** Al momento della redazione della perizia di stima, l'esperto ha rilevato che il complesso immobiliare di maggiore consistenza ricade secondo il Piano Operativo in "zona B4" normata dall'art. 18 delle NTA che individuano le aree edificate dei tessuti della città consolidata e pianificata, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di

piani attuativi e di altri strumenti attuativi finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

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

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ponte Buggianese (PT) l'esperto ha accertato che le unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 5 fanno parte di un complesso di quattro fabbricati residenziali realizzati dalla \*\*\* su terreni indicati come comparti "D" ed "E" (stralcio 1) nel piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ponte Buggianese con atto trascritto a Pescia il 28/11/2002 ai nn. 6092/3731 gravante l'area di cui quanto in oggetto costituisce porzione, e con atto trascritto il 28/11/2002 ai nn. 6093/3732 (gravante altre aree facenti parte del complesso) e atto di individuazione dei lotti edificabili (con redistribuzione di indici edificatori) trascritto a Pescia il 04/03/2003 ai nn. dal 730 al 736 di formalità.

A seguito di richiesta dell'esperto, il responsabile di Area 4 Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Ponte Buggianese, \*\*\* con nota a mezzo PEC in data 17/03/2026 prot. n. 3492 ha segnalato che: *"A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che tutti gli obblighi previsti nella convenzione originaria, repertorio n. 2925 del 28/11/2002, assunti dai lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, risultano integralmente adempiuti.*

*Pertanto, alla data odierna, non residuano oneri e/o attività di qualsiasi natura ancora da assolvere. Si evidenzia inoltre che, dalle visure catastali acquisite, le particelle interessate dalla suddetta convenzione risultano intestate al Comune, a conferma dell'avvenuto completo adempimento degli obblighi convenzionali".*

Sempre su richiesta del tecnico della procedura, il Responsabile dell'Area 3 del Comune di Ponte Buggianese arch\*\*\* ha trasmesso l'elenco delle pratiche edilizie intestate a \*\*\*, elenco nel quale non compare quella relativa al Deposito dello Stato Finale dell'opera con Attestazione di Conformità del 13/01/2007 prot. n. 373.

Su ulteriore istanza del tecnico della procedura, il responsabile dell'Area 3 Edilizia Privata, Urbanistica, SUAP e Protezione Civile del Comune di Ponte Buggianese, Arch.\*\*\* ha dichiarato in sintesi quanto segue:

*"Con la presente, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti citata in oggetto, si comunica l'esito delle verifiche effettuate presso l'Archivio di questo Ufficio e presso l'Ufficio Protocollo e si attesta che, la documentazione avente ad oggetto 'Deposito stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità' presentata a questo Comune con protocollo 373 del 13/01/2007 e intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta irreperibile.*

Si precisa che sono state esperite tutte le ricerche necessarie, sia per estremi cronologici che per intestatario e ubicazione dell'immobile, con esito negativo. Tale condizione di oggettiva irreperibilità non pregiudica, ai sensi della normativa vigente, la facoltà dell'interessato di procedere con la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante altri titoli o documenti probatori, così come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli

pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”

### §§§

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese l'esperto ha accertato che:

- la costruzione dei fabbricati denominati "D1" e "D2" (unitamente a quelli denominati "E1" e "E2") è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004 rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Prato, su domanda presentata in data 12/11/2003 al n. 10216 di protocollo. In data 06/07/2004 al n. 6565 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori con la quale è stato segnalato che l'impresa affidataria dei lavori è \*\*\*;
- In data 03/01/2007 al n. 373 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese è stata presentata dal signor \*\*\* in qualità di Presidente del Consiglio Amministrazione della \*\*\* una richiesta di Concessione Edilizia in variante (ovvero deposito dello stato finale dell'opera con Attestazione di Conformità), documentazione questa non rintracciata negli archivi del Comune di Ponte Buggianese;
- infine in data 27/07/2007 al n. 7927 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese (PT) è stato depositato il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005 con il quale il tecnico abilitato arch. \*\*\* di Prato relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:
  - n. 760 subalterni dal n. 1 al n. 86 compresi (costituenti gli edifici denominati "D1" et "D2") che comprendono tra maggiore consistenza le unità immobiliari oggetto della presente perizia;
  - n. 761 subalterni dal n. 1 al n. 36 compresi, costituenti gli edifici denominati "E1" et "E2";ha attestato la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico della costruzione degli impianti in essa installati.

Al Certificato di abitabilità/agibilità risultano allegati numerosi documenti, collaudi, dichiarazioni di conformità etc, oltre alla Dichiarazione di Conformità redatta in data 25/07/2007 dal tecnico progettista \*\*\* di Prato con cui ha certificato che:

A) la costruzione è avvenuta sulla base dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 12/04 rilasciata su domanda prot. gen. 10216 del 12/11/2003;

- Variante finale di cui al prot. gen. n. 373 del 13/01/2007;

B) lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quanto previsto dal R.C.I. vigente in materia di normativa igienico sanitaria.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione degli edifici "D1" e "D2" è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, sede di Pistoia, la pratica n. 24844 del 22/7/2004 ai sensi della Legge 1086/1971 e n. 64/1974 nella quale è indicato che:

- la ditta costruttrice è la Società \*\*\*;
- il progettista e direttore dei lavori è l'ing. \*\*\*;
- il collaudatore è l'arch. \*\*\*.

La pratica si è conclusa con il deposito della relazione di fine lavori avvenuto in data 30/11/2006 da parte del D.L. Strutturali, e del Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato in data 16/01/2007 da parte del Collaudatore arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Prato.

A causa della mancata realizzazione del piano scantinato per l'edificio "D2", previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12/2004, durante il corso dei lavori, o quanto meno al termine degli stessi, doveva essere presentata una variante al progetto strutturale, allegando altresì le nuove tavole del progetto architettonico riferite in particolare all'edificio "D2"; ma ciò non è avvenuto. Inoltre, le ricerche effettuate dal tecnico della procedura presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia hanno permesso di rilevare che per l'edificio condominiale denominato "D1" dotato di autorimessa interrata con n. 16 posti auto accessibili tramite rampa carrabile, in data 13/05/2008 è stato rilasciato alla \*\*\* il Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 6280 - Pratica n 19317 avente validità di anni 6 e precisamente sino al 14/04/2014.

Essendo il Certificato di Prevenzione Incendi scaduto da numerosi anni, l'autorizzazione è decaduta; risulta pertanto necessario presentare una nuova SCIA antincendio completa per regolarizzare l'attività di parcheggio autoveicoli e/o autoveicoli all'interno dell'autorimessa interrata.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 12/04 del 06/04/2004, menzionata in precedenza, con quanto effettivamente riscontrato in loco il tecnico ha rilevato alcune difformità, sia interne distributive che prospettiche, alcune delle quali potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive e/o esecutive ai sensi del D.L. n 69/2024 denominato "Decreto Salva Casa" modificato con la Legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024 mentre le restanti dovevano essere obbligatoriamente inserite nella "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera".

La irreperibilità della pratica edilizia negli archivi comunali non permette però di stabilire se tali difformità siano state o meno regolarizzate con la "variante finale" o "deposito stato finale dell'opera"; conseguentemente nessuna garanzia può essere offerta in tal senso al futuro soggetto o società che si renderà aggiudicataria dei beni costituenti il lotto n. 5.

**Ulteriore problematica:** Consta alla procedura l'esistenza di una causa civile instaurata dalle signore \*\*\* (proprietarie di alcuni immobili confinanti a sud rispetto ai posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare costruito dalla Società Esecutata) nei confronti della \*\*\*



conclusasi con sentenza passata in giudicato. La causa, instaurata nell'anno 2007 presso il Tribunale di Pistoia - Sezione distaccata di Pescia (e perciò in concomitanza con il termine dei lavori di costruzione degli edifici "D1" e "D2" da parte della \*\*\*), è stata iscritta al n. 28/2007 R.G. e si è conclusa con l'emissione della Ordinanza ex art. 703 c.p.c. nel giudizio possessorio e della sentenza emessa dal Giudice \*\*\*, n. 366/2016 pubblicata il 20/04/2016 R.G. n. 40397/2008 repertorio n. 740/2016 con la quale, "è stata ritenuta corretta e quindi da confermare la decisione del Giudice della fase interdittale di ordinare alla proprietaria degli immobili oggetto di vendita di arretrare il fronte della costruzione di proprietà (terrapieno e muro di contenimento) per metri 1,50 dal proprio lato del fossato in comunione con le ricorrenti, rispetto alle linee ideali che si dipartono dalla facciata prospiciente in cui si aprono le due vedute dirette e oblique delle ricorrenti e dai lati delle due finestre da cui esse si esercitano (condividendosi anche il ragionamento in ordine all'estensione di tale tutela ai sensi degli artt. 905 e 907 c.c.).

Come affermato dal Giudice del reclamo, peraltro, il divieto di costruire all'interno di questa fascia di rispetto è assoluto e non subordinato all'accertamento di quanto, in concreto, la veduta possa essere limitata".

**Si precisa che le problematiche sopra esposte riguardano direttamente uno dei posti auto scoperti facenti parte del lotto n. 5 essendo collocato nella zona interessata dal rispetto delle vedute e quindi dalla "rimessione nel pristino stato";** occorre inoltre segnalare che se i lavori necessari per il rispetto delle distanze saranno tali da determinare la eliminazione di alcuni posti auto per dare esecuzione alle sentenze, potrebbero influire sulla legittimità del titolo edilizio originario, poichè i parcheggi pertinenziali sono obbligatori e inderogabili per le nuove costruzioni, con la conseguenza di generare un "abuso" per carenza di standard urbanistici delle aree a parcheggio.

In sintesi potrebbero sussistere a carico di tutte quante le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare e quindi dell'intero condominio, le problematiche relative al mancato rispetto degli standard urbanistici delle aree a parcheggio in conseguenza della riduzione dei posti auto.

**L'individuazione del prezzo finale di stima ha tenuto conto delle problematiche sopra indicate, talchè ogni e qualsiasi onere è a carico esclusivo dell'aggiudicatario**

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non esiste il certificato energetico (cd APE) e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Abitabilità':** L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005

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.**

**Oneri condominiali:** **Sono presenti vincoli ed oneri condominiali.** Si prega leggere le pagine della CTU a ciò dedicate.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è **€ 2.100,00,**

**Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.200,00**

**Importo spese straordinarie deliberate: € 0,00**

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

**Stato di occupazione: Il posto auto coperto è nella disponibilità dell'esecutato. L'appartamento e i due posti auto scoperti sono OCCUPATI con contratto di locazione del tipo “4+4” OPPONIBILE alla procedura, avente scadenza il 31/12/2029 che prevede un canone mensile € 500,00; deposito cauzionale versato: € 1.500,00**

**Si segnala che l'aggiudicatario subentrerà nei diritti e negli obblighi del locatore/venditore.**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**(il venditore ha diritto di esercitare l'opzione IVA)**

**Disponibilità del bene: *OCCUPATO CON CONTRATTO di LOCAZIONE OPPONIBILE (tranne il posto auto coperto)***

**Prezzo base: € 124.100,00**

**Offerta minima: € 93.075,00 pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**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.**

^^^

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 9 dicembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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) 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;
- se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](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 intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano
- 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 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*.

-se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) *ex art. 571 c.p.c.* copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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 sul conto corrente bancario intestato a

“PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 13/2026 REG.ES TRIBUNALE PT” al seguente IBAN IT33 K089 2213 8020 0000 0850 113, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 13/2026 R.G.E., lotto n 1 o 2 o 3 o 4 o 5 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 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 10 dicembre 2026 al 15 dicembre 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 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, catastali e l'eventuale IVA 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, al pagamento dell'eventuale IVA 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. 13/2026"; 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 giudiziario l'**IS.VE.G** tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); tel. 05733571532) , ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi tel 338 7623035 o 0573 24210; Email: [emanuelafranchi1974@gmail.com](mailto:emanuelafranchi1974@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 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" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 12/8/2026

Il Professionista Delegato

Avv Emanuela Franchi