

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita

Il sottoscritto Dott. Luca Diddi (C.F.: DDDLUCU84D11G491E), in qualità di Liquidatore nella procedura di liquidazione del patrimonio del debitore **n. 2/2022**

AVVISA

che il giorno **1 ottobre 2024** alle ore 12:00, presso il proprio studio, sito in Viale G. Amendola n. 41, Montecatini Terme (PT), procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32.

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

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

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

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

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

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

LOTTO 1

Bene n. 1: diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento facente parte di un fabbricato condominiale di più ampia consistenza, disposto su sette piani fuori terra, ubicato nel Comune di Prato (PO), Via del Cittadino. Nello specifico trattasi di appartamento posto al piano quinto del fabbricato sopra descritto, avente accesso dal civico n.144 della Via del Cittadino, contraddistinto dal numero interno 22 e più precisamente trattasi del primo appartamento posto sulla destra provenendo dalle scale condominiali; composto internamente da soggiorno-cucina e camera oltre disimpegno, servizio igienico e terrazzo.

Il fabbricato ha la struttura portante in cemento armato, la pavimentazione interna è prevalentemente in piastrelle di monocottura/gres o similari, ad eccezione della camera che è in parquet; i rivestimenti del bagno sono in monocottura/gres o similari. L'appartamento è dotato di videocitofono, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno del tipo tamburate, gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, dotati di avvolgibili in plastica; le pareti e i soffitti hanno la finitura in tinteggiatura. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas posizionata nel terrazzo frontale, i radiatori sono in alluminio; nel locale camera risulta installato un condizionatore. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore. Lo stato di manutenzione generale è buono. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene immobile viene venduto parzialmente arredato. Sono compresi nella presente vendita i seguenti beni mobili, che si trovano all'interno dell'appartamento: cucina economica completa, di piccole dimensioni e con segni di usura evidenti; mobile porta TV in truciolato, economico e datato; divano a 3 posti con evidenti macchie e segni di usura; tavolo da pranzo con n. 6 sedie, materiali

economici ed evidenti segni di usura; armadio a 2 ante, materiali economici; letto matrimoniale con testata in legno; armadio economico a 6 ante.

Bene n. 2: Autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso da rampe carrabili contraddistinte dai civici 140 e 146 della via Del Cittadino e più precisamente trattasi della quinta autorimessa da destra verso sinistra per chi accede al piano seminterrato dalla rampa n.c. 140. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio immobiliare risulta rappresentato come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Prato:

- **Bene n. 1:** Foglio 64, Part. 2312, Sub. 18, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3, Superficie catastale 72 mq, Rendita € 340,86;
- **Bene n. 2:** Foglio 64, Part. 2312, Sub. 150, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 104,12;

Situazione urbanistica e catastale

Bene n. 1: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto della presente ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia P.G. n°1636 del 11/01/1996 P.E. n°15/1996 rilasciata in data 30/04/1999 e ritirata in data 04/08/1999. Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi: - Variante in corso d'opera alla concessione edilizia P.E. n°15/96 presentata in data 27/07/2000 P.G. n°52704, P.E. n°2180/2000 rilasciata il 15/12/2000 e ritirata in data 15/01/2001; - Variante in corso d'opera alla concessione edilizia P.E. n°15/96 e successiva variante P.E. n°2180/00 presentata in data 30/07/2001 P.G. n°50781 P.E. n°2250/2001 rilasciata il 04/02/2022 e ritirata in data 21/02/2002; - Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 alla concessione edilizia P.E. n°15/96 e successive varianti P.E. n°2180/00 e P.E. n°2250/2001 presentata in data 23/01/2003 P.G. n°4778; - Deposito certificato di agibilità P.G. n°74347 del 15/11/2004.

Lo stato attuale di fatto dell'appartamento non è conforme all'ultimo grafico rappresentativo

dell'unità immobiliare a corredo della variante P.G. n°4778 del 23/01/2003. Più precisamente relativamente all'abitazione le difformità riscontrate consistono essenzialmente in lieve difformità di rappresentazione del locale soggiorno-cucina e terrazzo oltre a difformità dell'indicazione delle altezze delle porte/finestre e finestra del bagno; nel terrazzo risulta installato infisso per la formazione di ripostiglio. Per la conformità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, dovrà essere presentata istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del D.P.R. n°380/2001, L.R. n°65/2014 e successive modifiche e integrazioni con opere di adeguamento. Il presumibile costo da sostenere per la conformità urbanistica-edilizia e adeguamenti, si può ritenere in circa euro 4.200,00 (per appartamento e autorimessa). Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. La planimetria catastale che identifica l'abitazione non è conforme all'attuale stato dei luoghi. Si rilevano lievi errori di rappresentazione del locale soggiorno e terrazzo, oltre alla mancata rappresentazione dell'infisso sul terrazzo installato per la formazione di ripostiglio. Il presumibile costo da sostenere per la conformità catastale può ritenersi in circa € 700,00.

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

Bene n. 2: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto della presente ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia P.G. n°1636 del 11/01/1996 P.E. n°15/1996 rilasciata in data 30/04/1999 e ritirata in data 04/08/1999. Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:- Variante in corso d'opera alla concessione edilizia P.E. n°15/96 presentata in data 27/07/2000 P.G. n°52704 P.E. n°2180/2000 rilasciata il 15/12/2000 e ritirata in data 15/01/2001; - Variante in corso d'opera alla concessione edilizia P.E. n°15/96 e successiva variante P.E. n°2180/00 presentata in data 30/07/2001 P.G. n°50781 P.E. n°2250/2001 rilasciata il 04/02/2022 e ritirata in data 21/02/2002; - Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 alla concessione edilizia P.E. n°15/96 e successive varianti P.E. n°2180/00 e P.E. n°2250/2001 presentata in data 23/01/2003 P.G. n°4778; - Deposito certificato di agibilità P.G. n°74347 del 15/11/2004.

Lo stato attuale di fatto dell'autorimessa non è conforme all'ultimo grafico rappresentativo dell'unità immobiliare a corredo della variante P.G. n°4778 del 23/01/2003. Relativamente all'autorimessa si rileva lieve difformità di rappresentazione della larghezza della porta di accesso. Inoltre, dal confronto con l'ultimo elaborato grafico ove risulta indicata l'altezza interna dell'autorimessa, elaborato grafico a corredo della variante P.E. 2180/2000, si rileva difformità dell'altezza interna dell'autorimessa ovvero risulta erroneamente indicata l'altezza di ml. 2,85 anziché la corretta di ml. 2,89. Per la conformità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, dovrà essere presentata istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del D.P.R. n°380/2001, L.R. n°65/2014 e successive modifiche e integrazioni con opere di adeguamento.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Disponibilità del bene: l'immobile identificato come "Bene n.1" risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, con scadenza il 02/04/2026 e canone mensile di locazione pari ad euro 610,00. L'immobile identificato come "Bene n. 2" risulta libero.

Oneri condominiali: il fabbricato ricade in un contesto condominiale e sono pertanto previsti oneri condominiali periodici a carico dell'immobile in questione.

Prezzo base: € 124.890,00 (centoventiquattromilaottocentonovanta/00);

Offerta minima: € 93.667,50 (novantatremilaseicentosesantasette/50), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. Il Notaio sarà scelto dalla parte aggiudicataria tra i professionisti operanti all'interno della Provincia di Pistoia.

LOTTO 2

Bene n. 3: diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento facente parte di un fabbricato condominiale di più ampia consistenza, disposto su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato, ubicato nel Comune di Prato (PO), Via Fernando Rapezzi e precisamente appartamento posto al piano primo e secondo del fabbricato sopra descritto, contraddistinto dal numero civico 3/6 della via F. Rapezzi avente accesso dalla scala condominiale, composto internamente al piano primo da soggiorno-cucina, disimpegno, camera, servizio igienico oltre loggia e terrazzo, al piano secondo da locale soffitta e terrazza; il tutto collegato internamente da scala a chiocciola esclusiva.

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

Il bene immobile viene venduto parzialmente arredato. Fanno parte della presente vendita i seguenti beni mobili presenti all'interno dell'appartamento: cucina economica completa, di circa ml 1,8, con evidenti segni di usura; mobile porta TV con vani a vista e chiusi, materiali economici e datato; cassettoni economico a 3 cassette, con segni di usura; armadio a 4 ante e cassette, materiali economici, vecchia fabbricazione.

Bene n. 4: Posto auto scoperto posto al piano terra del fabbricato sopra descritto avente accesso da passo carrabile contraddistinto dal civico 3/7 della via F. Rapezzi, e più precisamente trattasi del

primo posto auto a destra per chi accede a detta corsia di manovra. La pavimentazione è in autobloccanti (masselli di calcestruzzo). Lo stato di manutenzione generale è normale.

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

Il compendio immobiliare risulta rappresentato come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Prato:

- **Bene n. 3:** Foglio 35, Part. 65, Sub. 524, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3, Superficie catastale 54 mq, Rendita € 402,84;
- **Bene n. 4:** Foglio 35, Part. 65, Sub. 515, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10, Superficie catastale 10 mq, Rendita € 40,80;

Situazione urbanistica e catastale

Bene n. 3: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto della presente ne costituisce porzione, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione del preesistente fabbricato produttivo, in forza di Concessione Edilizia P.G. n°67531 del 21/10/2004 P.E. n°2418/2004 rilasciata in data 05/07/2005 e ritirata in data 13/07/2005 per demolizione edificio produttivo e costruzione di complesso residenziale e successiva Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 45 comma 2 del Regolamento Edilizio presentata in data 01/02/2007 P.G. n°9836 P.E. n°305/2007. In data 30/05/2007 è stato depositato il certificato di abitabilità ai sensi dell'Art. 86 L.R. n.1/2005 P.G. n°50010 ABAG 134/2007. Il preesistente fabbricato produttivo demolito con l'istanza sopra indicata (C.E. P.E. n°2418/2004) ed edificato in data antecedente al 01/09/1967, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi: - Relazione Tecnica di asseveramento ai sensi dell'Art. 26 della L.47/85 P.G. n°48321 del 23/11/1991; - Relazione Tecnica di asseveramento ai sensi dell'Art. 26 della L.47/85 P.G. n°48322 del 23/11/1991; - Autorizzazione Edilizia P.G. n°74640 del 14/12/1996 P.E. n°827/96 rilasciata in data 27/03/1997 e ritirata in data 05/04/1997 per modifica di prospetto a laboratorio artigianale.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Lo stato attuale di fatto dell'abitazione non è conforme all'ultimo grafico rappresentativo dell'unità immobiliare a corredo dell'istanza Variante in corso d'opera P.E. n°305/2007 sopra indicata. Più precisamente le difformità riscontrate consistono essenzialmente nell'errata indicazione delle dimensioni delle aperture esterne (finestre e porte/finestre), nel locale camera non risulta rappresentato il pilastro interno, oltre a difformità di rappresentazione della scala a chiocciola interna; inoltre il servizio igienico risulta sprovvisto di areazione forzata, sfociante sopra la copertura dell'immobile e la cucina risulta priva del condotto per l'allontanamento degli odori, vapori o fumi prodotti dall'apparecchio di cottura. Nel locale soggiorno-cucina la presenza del portoncino blindato privo di illuminazione, non garantisce il corretto rapporto illuminante. Per la conformità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, dovrà essere presentata istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del D.P.R. n°380/2001, L.R. n°65/2014 e successive modifiche e integrazioni con opere di adeguamento. Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Si rileva l'errata indicazione dell'altezza massima del locale soffitta (altezza indicata ml. 1,85-altezza rilevata ml. 1,70), oltre alla mancata indicazione del muretto basso nel servizio igienico (seduta doccia) e lieve difformità di rappresentazione della sagoma del terrazzo al piano primo. Il presumibile costo da sostenere per la conformità catastale può ritenersi in circa € 700,00.

Bene n. 4: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto della presente ne costituisce porzione, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione del preesistente fabbricato produttivo, in forza di Concessione Edilizia P.G. n°67531 del 21/10/2004 P.E. n°2418/2004 rilasciata in data 05/07/2005 e ritirata in data 13/07/2005 per demolizione edificio produttivo e costruzione di complesso residenziale e successiva Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 45 comma 2 del Regolamento Edilizio presentata in data 01/02/2007 P.G. n°9836 P.E. n°305/2007. In data 30/05/2007 è stato depositato il certificato di abitabilità ai sensi dell'Art. 86 L.R. n.1/2005 P.G. n°50010 ABAG 134/2007. Il preesistente fabbricato produttivo demolito con l'istanza

sopra indicata (C.E. P.E. n°2418/2004) ed edificato in data antecedente al 01/09/1967, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi: - Relazione Tecnica di asseveramento ai sensi dell'Art. 26 della L.47/85 P.G. n°48321 del 23/11/1991; - Relazione Tecnica di asseveramento ai sensi dell'Art. 26 della L.47/85 P.G. n°48322 del 23/11/1991; - Autorizzazione Edilizia P.G. n°74640 del 14/12/1996 P.E. n°827/96 rilasciata in data 27/03/1997 e ritirata in data 05/04/1997 per modifica di prospetto a laboratorio artigianale. Lo stato di fatto del posto auto è conforme all'ultimo grafico rappresentativo del bene. Il posto auto scoperto è privo d'impianti.

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

Disponibilità del bene: l'immobile è venduto libero, risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. I conduttori hanno inviato formale disdetta e pertanto l'immobile risulterà libero a partire dal giorno 01/08/2024.

Oneri condominiali: il fabbricato ricade in un contesto condominiale e sono pertanto previsti oneri condominiali periodici a carico dell'immobile in questione.

Prezzo base: € 102.130,00 (centoduemilacentotrenta/00);

Offerta minima: € 76.597,50 (settantaseimilacinquecentonovantasette/50), 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.

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. Il Notaio sarà scelto dalla parte aggiudicataria tra i professionisti operanti all'interno della Provincia di Pistoia.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà (1/1) su casa indipendente, ubicata ad Ameglia (SP) via Canal Grande n. 12, con parte centrale su due livelli, posta in fregio alla strada comunale e dotata di area esterna pianeggiante, sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 100. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione discreto. L'area esterna è ovviamente in stato d'abbandono e le piante stanno addossandosi anche al fabbricato stesso. L'immobile invece, non utilizzato da tempo, evidenzia segni d'umidità di risalita diffusa nel piano terra.

Il perito in fase di sopralluogo ha constatato che la proprietà non è delimitata in maniera corretta, poiché la recinzione a confine tra le particelle 1012 e 1029 non risulta correttamente posata, infatti nella parte terminale verso la strada comunale, risulta arrotolata sul paletto stesso. Sul mappale 1012 inoltre vi è un camminamento che porta ad un accesso sul mappale 1014, ove come sopra, la recinzione è arrotolata su un paletto della stessa. Dalla lettura degli atti di provenienza non risultano servitù di passo a favore dei mappali 1029 e 1014, salvo il proprietario degli stessi aver comunicato al perito che questa "servitù non scritta" esiste da moltissimi anni. Pertanto la presente informazione rivesta carattere informativo verso l'aggiudicatario del lotto.

Il compendio immobiliare risulta rappresentato come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Ameglia:

- Foglio 5, Part. 953, Categoria A/2, Consistenza 3,5, Superficie catastale 92 mq, Rendita € 605,55;

Catasto Terreni del Comune di Ameglia:

- Foglio 5, Part. 1015, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 22 mq, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,11;
- Foglio 5, Part. 1012, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 96 mq, reddito dominicale € 0,57, reddito agrario € 0,45;

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono stati reperiti e diventano elementi di valutazione per la conformità edilizia i seguenti titoli: - condono edilizio pratica 175/95 rilasciato il 26.05.2004 - dia 36/04 del 14.05.2004 prot. 900. Rispetto a quanto autorizzato sono state rilevate delle difformità rappresentate nella tavola grafica. Per la regolarizzazione è necessario procedere a:

- sotto il profilo urbanistico presentare Scia in sanatoria con relativa sanzione e diritti di Segreteria (€ 700,00) - sotto il profilo paesaggistica presentare accertamento di compatibilità paesaggistica (sanzione € 550,00) - sotto il profilo catastale presentare aggiornamento della planimetria (diritti € 50,00). Spese tecnica comprensive di accessori di legge e perizia esperto in materia di Beni paesaggistici € 7.000,00.

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

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

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali.

Prezzo base: € 143.500,00 (centoquarantatremilacinquecento/00);

Offerta minima: € 107.625,00 (centosettemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. Il Notaio sarà scelto dalla parte aggiudicataria tra i professionisti operanti all'interno della Provincia di Pistoia.

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 30/09/2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta

elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Sovraindebitamento RG 2/2022 al seguente IBAN **IT34L0867321500000000905021** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "LPD 2/2022 – LOTTO N. __ versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore fallimentare solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari 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 01/10/2024 al 07/10/2024, e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **liquidatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal liquidatore).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore 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 ad imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Sovraindebitamento RG 2/2022"; 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 (o la stipula dell'atto notarile) a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il liquidatore, Dott. Luca Diddi, in Montecatini Terme (PT), Viale G. Amendola n. 41 (Tel.: 0572 030463; e-mail: info@studiodiddi.it).

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. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono “staff vendite”: 0586 095310

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it.
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Montecatini Terme, 22/05/2024

Il liquidatore

Dott. Luca Diddi