

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Fallimento n. 40/2013 R.F.

Avviso di vendita ex art.107 L.F.

La sottoscritta Dott.ssa Daniela Lari, curatore del fallimento n. 40/2013 RF, con studio in Montecatini Terme, Corso Roma n. 85, tel. 0572-090380, email: studiolaricommercialista@gmail.com

AVVISA

che il giorno **25 Settembre 2024 alle ore 15,30** presso il proprio studio in Montecatini Terme, Corso Roma n. 85, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili oltre indicati e descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti e relative integrazioni e aggiornamenti, 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 trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio A, piano Terra
Trattasi di un Appartamento di civile abitazione ubicato all'interno di un Complesso residenziale denominato " Il Paradiso " , e più esattamente l'unità occupante una porzione al piano terra dell'edificio A , libera su tre lati e corredata da una resede esclusiva posta sui tre lati e comprensiva di un area adibita a posto auto ricavata nella porzione sud di detta resede. Detta unità è composta da un ampia zona giorno con vano cottura, una camera doppia, una camera singola, un bagno, piccolo disimpegno zona-notte, oltre loggia esterna d'ingresso all'abitazione. L'accesso a detta unità avviene dalla medesima resede, delimitata da una recinzione in ferro e dotata di accesso pedonale che si attesta sulla parte condominiale esterna, ad oggi privo di cancelletto. Si precisa che tale elemento in ferro risulta fornito e depositato in loco. L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada pubblica per mezzo di uno stradello privato identificato al C.T. dal mappale 883 del foglio 86. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona semi-periferica di detto comune, e più esattamente denominata località Cardino, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati dei principali servizi e delle principali infrastrutture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 901, Sub. 2, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 5, Rendita € 309,87; al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 901, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

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

Si precisa che porzione della resede esclusiva lato sud risulta adibita a posto auto. Ai fini storico catastali si precisa che l'attuale mappale 901 è stato originato nella sua attuale consistenza per soppressione dei mappali originari 879 e 881 (come pervenuti alla società fallita) in forza di Tipo mappale del 08/07/2010 n . 76854 .2/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . PT0076854) presentato il 06/07/2010;

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA. Nel Piano Operativo in adozione la zona urbanistica è rimasta invariata come meglio precisato nelle Norme di riferimento al suddetto P.O.C. alle pagine 138/139: 26.4 - B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità in esame , risulta edificato, in forza dei seguenti titoli abilitativi: -Permesso di Costruire n. 63 del 12 ottobre 2006(rilasciato a seguito della domanda n. 30395 del 15 dicembre 2005) ed alle successive modifiche approvate mediante il rilascio da parte del Comune di Pescia dei seguenti titoli abilitativi, non annullati né decaduti né altrimenti divenuti inefficaci: -Permesso di Costruire a variante n. 5 del 5 febbraio 2009; -Permesso di Costruire a variante n. 23 del 27 settembre 2010. Sulla striscia di terreno rappresentata al Catasto Terreni di Pescia nel Foglio di mappa 86 dal mappale 883 è stato realizzato l'accesso carrabile al lotto edificabile sopra citato (Catasto Terreni Foglio di mappa 86 mappali 879 e 881) mediante costruzione di stradello privato carrabile in virtù del nulla osta della Provincia di Pistoia – Servizio viabilità ed infrastrutture n. 355 del 30 giugno 2005 per l'Apertura di un passo carrabile della lunghezza di metri lineari 11 (undici) lungo la strada Provinciale Lucchese. Sul rio della dogana, al fine di permettere l'accesso al complesso immobiliare citato, è stato costruito un piccolo ponticello carrabile in virtù dell'autorizzazione della Provincia di Pistoia – Servizio di Difesa del Suolo e Demanio idrico prot. n. 92505 del 26 luglio 2006, per la realizzazione di attraversamento carrabile sul Rio della Dogana. Inoltre risultano presentate alcune dichiarazioni di ultimazione e conformità ai lavori come richiesta dall'art.86 c.1 L.R. 01/2005 (parziali) con successive Attestazioni di Abitabilità e nello specifico risulta presentata Attestazione di Abitabilità n.1208/2011 riguardante anche il subalterno 2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti dell'unità in esame, necessari per verificare la corrispondenza dei luoghi con i titoli edilizi sopra riportati. A tal proposito si evidenzia che è stata verificata tale corrispondenza.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00 (Euro settantaseimila/00).

Offerta minima: € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Primo e secondo

Trattasi di un Appartamento di civile abitazione ubicato all'interno di un Complesso residenziale denominato " Il Paradiso ", e più esattamente l'unità occupante una porzione (nord-ovest) al piano primo e secondo dell'edificio B , libera su due lati e corredata da una resede posta a nord dalla quale si accede all'unità medesima mediante scala e terrazza esterna. Detta unità è composta al piano primo da un unico ambiente giorno completo di angolo cottura, oltre bagno e antibagno, mentre il piano secondo a tetto risulta adibito in parte a soffitta/sottotetto ed in parte a zona notte (porzione con finestra a tetto) oltre vano lavanderia. L'accesso a detta unità avviene dalla medesima resede, delimitata da una recinzione in ferro e dotata di accesso pedonale completo di cancelletto, che si attesta sulla parte condominiale esterna. L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada pubblica per mezzo di uno stradello privato identificato al C.T. dal mappale 883 del foglio 86. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona semi-periferica di detto comune, e più esattamente denominata località Cardino, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati dei principali servizi e delle principali infrastrutture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 901, Sub. 10, Categoria A3, Classe 4, Cons. 4,5, Rendita € 278,89; al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 901, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti in quanto risulta al piano primo un unico ambiente oltre il bagno e antibagno. Per tale difformità occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di una planimetria di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni successivamente alla regolarizzazione dal punto di vista urbanistico. Per tale attività tecnica i costi da sostenere sono apprezzabili in €. 300,00 oltre €.50,00 per diritti di presentazione escluso gli oneri e spese accessorie come per legge. Ai fini storico catastali si precisa che l'attuale mappale 901 è stato originato nella sua attuale consistenza per soppressione dei mappali originari 879 e 881 (come pervenuti alla società fallita) in forza di Tipo mappale del 08/07/2010 n . 76854 .2/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . PT0076854) presentato il 06/07/2010;

L'immobile risulta libero.

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA. Nel Piano Operativo in adozione la zona urbanistica è rimasta invariata come meglio precisato nelle Norme di riferimento al suddetto P.O.C. alle pagine 138/139: 26.4 - B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Interrato

Trattasi di un Box auto posto al piano Interrato dell'edificio B, raggiungibile mediante rampa d'accesso e area di manovra condominiale accessibile dagli spazi comuni interni al complesso residenziale. Detta unità, e più esattamente la penultima a destra per chi scende dalla rampa, è formata da un unico vano dotato di serranda in metallo con serratura basculante ad anta unica; L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada pubblica per mezzo di uno stradello privato identificato al C.T. dal mappale 883 del foglio 86.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 901, Sub. 26, Categoria C6, Classe 4, Cons. 12, Rendita € 38,42 al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 901, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Ai fini storico catastali si precisa che l'attuale mappale 901 è stato originato nella sua attuale consistenza per soppressione dei mappali originari 879 e 881 (come pervenuti alla società fallita) in forza di Tipo mappale del 08/07/2010 n . 76854 .2/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . PT0076854) presentato il 06/07/2010;

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA. Nel Piano Operativo in adozione la zona urbanistica è rimasta invariata come meglio precisato nelle Norme di riferimento al suddetto P.O.C. alle pagine 138/139: 26.4 - B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

Regolarità edilizia

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Primo e secondo

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità in esame , risulta edificato, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 63 del 12 ottobre 2006(rilasciato a seguito della domanda n. 30395 del 15 dicembre 2005) ed alle successive modifiche approvate mediante il rilascio da parte del Comune di Pescia dei seguenti titoli abilitativi, non annullati né decaduti né altrimenti divenuti inefficaci:
- Permesso di Costruire a variante n. 5 del 5 febbraio 2009;
- Permesso di Costruire a variante n. 23 del 27 settembre 2010.

Sulla striscia di terreno rappresentata al Catasto Terreni di Pescia nel Foglio di mappa 86 dal mappale 883 è stato realizzato l'accesso carrabile al lotto edificabile sopra citato (Catasto Terreni Foglio di mappa 86 mappali 879 e 881) mediante costruzione di stradello privato carrabile in virtù del nulla osta della Provincia di Pistoia – Servizio viabilità ed infrastrutture n. 355 del 30 giugno 2005 per l'Apertura di un passo carrabile della lunghezza di metri lineari 11 (undici) lungo la strada Provinciale Lucchese.

Sul rio della dogana, al fine di permettere l'accesso al complesso immobiliare citato, è stato costruito un piccolo ponticello carrabile in virtù dell'autorizzazione della Provincia di Pistoia – Servizio di Difesa del Suolo e Demanio idrico prot. n. 92505 del 26 luglio 2006, per la realizzazione di attraversamento carrabile sul Rio della Dogana.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti dell'unità in esame, necessari per verificare la corrispondenza dei luoghi con i titoli edilizi sopra riportati.

A tal proposito si evidenzia che sono state rilevate le seguenti difformità:

- la porzione abitabile posta al piano primo risulta formata da un unico ambiente oltre accessori (bagno e antibagno) e non da due locali come previsti nel progetto di cui al titolo edilizio di riferimento. Considerato che lo stato rilevato non risulterebbe aver peggiorato i parametri urbanistici di cui al DM 5 luglio 1975, sarà necessario procedere alla regolarizzazione dell'unità abitativa medesima mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva ai sensi dell'art.136 , comma 4, della L.R. 65/2014, previa pagamento di una sanzione minima prevista , pari a €. 1000,00. Si precisa inoltre che la porzione dell'unità abitativa posta al piano secondo (sottotetto) non ha un'altezza media tale da rendere abitabile il medesimo vano utilizzato oggi come camera.

I costi complessivi da sostenere per tale adempimento , spese tecniche e sanzione amministrativa, sono apprezzabili in €. 2000,00 oltre diritti di presentazione e eventuali spese accessorie.

Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Interrato

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità in esame , risulta edificato, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

-Permesso di Costruire n. 63 del 12 ottobre 2006(rilasciato a seguito della domanda n. 30395 del 15 dicembre 2005) ed alle successive modifiche approvate mediante il rilascio da parte del Comune di Pescia dei seguenti titoli abilitativi, non annullati né decaduti né altrimenti divenuti inefficaci:

-Permesso di Costruire a variante n. 5 del 5 febbraio 2009;

-Permesso di Costruire a variante n. 23 del 27 settembre 2010.

Sulla striscia di terreno rappresentata al Catasto Terreni di Pescia nel Foglio di mappa 86 dal mappale 883 è stato realizzato l'accesso carrabile al lotto edificabile sopra citato (Catasto Terreni Foglio di mappa 86 mappali 879 e 881) mediante costruzione di stradello privato carrabile in virtù del nulla osta della Provincia di Pistoia – Servizio viabilità ed infrastrutture n. 355 del 30 giugno 2005 per l'Apertura di un passo carrabile della lunghezza di metri lineari 11 (undici) lungo la strada Provinciale Lucchese.

Sul rio della dogana, al fine di permettere l'accesso al complesso immobiliare citato, è stato costruito un piccolo ponticello carrabile in virtù dell'autorizzazione della Provincia di Pistoia – Servizio di Difesa del Suolo e Demanio idrico prot. n. 92505 del 26 luglio 2006, per la realizzazione di attraversamento carrabile sul Rio della Dogana.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti dell'unità in esame, necessari per verificare la corrispondenza dei luoghi con i titoli edilizi sopra riportati. A tal proposito si evidenzia che è stata verificata tale corrispondenza.

Prezzo base d'asta: € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00)

Offerta minima: € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 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 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Primo e secondo. Trattasi di un Appartamento di civile abitazione ubicato all'interno di un Complesso residenziale denominato " Il Paradiso " , e più esattamente l'unità occupante una porzione (sud-ovest) al piano primo e secondo dell'edificio B , libera su due lati e corredata da un'ampia resede esclusiva posta a sud, dalla quale si accede all'unità medesima mediante scala e terrazza esterna. Detta unità è composta al piano primo da un unico ambiente giorno completo di angolo cottura, oltre bagno e antibagno, mentre il piano secondo a tetto risulta adibito in parte a soffitta/sottotetto ed in parte a zona notte (porzione con finestra a tetto) oltre vano lavanderia. L'accesso a detta unità avviene dalla medesima resede rialzata rispetto alla viabilità condominiale sulla quale si attesta, delimitata da una recinzione in ferro e dotata di accesso pedonale privo di cancelletto. L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada pubblica per mezzo di uno stradello privato identificato al C.T. dal mappale 883 del foglio 86. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona semi-periferica di detto comune, e più esattamente denominata località Cardino, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati dei principali servizi e delle principali infrastrutture. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 901, Sub. 11, Categoria A3, Classe 4, Cons. 4,5, Rendita € 278,89; al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 901, Qualità ente urbano** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti in quanto risulta al piano primo un unico ambiente oltre il bagno e antibagno.

Per tale difformità occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di una planimetria di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni successivamente alla regolarizzazione dal punto di vista urbanistico.

Per tale attività tecnica i costi da sostenere sono apprezzabili in €. 300,00 oltre €.50,00 per diritti di presentazione escluso gli oneri e spese accessorie come per legge.

Si precisa altresì che , in virtù dello stato non ultimato dell'unità in esame, potrà essere ripristinato lo stato di progetto in conformità alla planimetria catastale evitando così di dover procedere all'adempimento di cui sopra.

Le opere necessarie per rendere conforme detto bene si possono apprezzare in €. 600,00 (mediante la realizzazione di una parete in cartongesso).

Ai fini storico catastali si precisa che l'attuale mappale 901 è stato originato nella sua attuale consistenza per soppressione dei mappali originari 879 e 881 (come pervenuti alla società fallita) in forza di Tipo mappale del 08/07/2010 n. 76854 .2/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . PT0076854) presentato il 06/07/2010;

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I

riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA. Nel Piano Operativo in adozione la zona urbanistica è rimasta invariata come meglio precisato nelle Norme di riferimento al suddetto P.O.C. alle pagine 138/139: 26.4 - B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Interrato

Trattasi di un Box auto posto al piano Interrato dell'edificio B, raggiungibile mediante rampa d'accesso e area di manovra condominiale accessibile dagli spazi comuni interni al complesso residenziale. Detta unità, e più esattamente la quinta a sinistra per chi scende dalla rampa, è formata da un unico vano dotato di serranda in metallo con serratura basculante ad anta unica; L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada pubblica per mezzo di uno stradello privato identificato al C.T. dal mappale 883 del foglio 86.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 901, Sub. 31, Categoria C6, Classe 4, Cons. 13, Rend. 41,63; al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 901, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile risulta libero.

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

Ai fini storico catastali si precisa che l'attuale mappale 901 è stato originato nella sua attuale consistenza per soppressione dei mappali originari 879 e 881 (come pervenuti alla società fallita) in forza di Tipo mappale del 08/07/2010 n . 76854 .2/2010 in atti dal 08/07/2010 (protocollo n . PT0076854) presentato il 06/07/2010;

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA. Nel Piano Operativo in adozione la zona urbanistica è rimasta invariata come meglio precisato nelle Norme di riferimento al suddetto P.O.C. alle pagine 138/139: 26.4 - B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite

delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

Regolarità edilizia

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Primo e secondo

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità in esame, risulta edificato, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

-Permesso di Costruire n. 63 del 12 ottobre 2006 (rilasciato a seguito della domanda n. 30395 del 15 dicembre 2005) ed alle successive modifiche approvate mediante il rilascio da parte del Comune di Pescia dei seguenti titoli abilitativi, non annullati né decaduti né altrimenti divenuti inefficaci:

-Permesso di Costruire a variante n. 5 del 5 febbraio 2009;

-Permesso di Costruire a variante n. 23 del 27 settembre 2010.

Sulla striscia di terreno rappresentata al Catasto Terreni di Pescia nel Foglio di mappa 86 dal mappale 883 è stato realizzato l'accesso carrabile al lotto edificabile sopra citato (Catasto Terreni Foglio di mappa 86 mappali 879 e 881) mediante costruzione di stradello privato carrabile in virtù del nulla osta della Provincia di Pistoia – Servizio viabilità ed infrastrutture n. 355 del 30 giugno 2005 per l'apertura di un passo carrabile della lunghezza di metri lineari 11 (undici) lungo la strada Provinciale Lucchese.

Sul rio della dogana, al fine di permettere l'accesso al complesso immobiliare citato, è stato costruito un piccolo ponticello carrabile in virtù dell'autorizzazione della Provincia di Pistoia – Servizio di Difesa del Suolo e Demanio idrico prot. n. 92505 del 26 luglio 2006, per la realizzazione di attraversamento carrabile sul Rio della Dogana.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti dell'unità in esame, necessari per verificare la corrispondenza dei luoghi con i titoli edilizi sopra riportati.

A tal proposito si evidenzia che sono state rilevate le seguenti difformità:

- la porzione abitabile posta al piano primo risulta formata da un unico ambiente oltre accessori e non da due locali come previsti nel progetto di cui al titolo edilizio sopra richiamato.

Considerato che lo stato rilevato non risulterebbe aver peggiorato i parametri urbanistici di cui al DM 5 luglio 1975, sarà necessario procedere alla regolarizzazione dell'unità abitativa medesima mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva ai sensi dell'art.136 , comma 4, della L.R. 65/2014, previa pagamento di una sanzione minima prevista , pari a €. 1000,00.

Si precisa inoltre che la porzione dell'unità abitativa posta al piano secondo (sottotetto) non ha un'altezza media tale da rendere abitabile il medesimo vano.

I costi complessivi da sostenere per tale adempimento , spese tecniche e sanzione amministrativa, sono apprezzabili in €. 2000,00 oltre diritti di presentazione e eventuali spese accessorie.

In alternativa a quanto sopra considerato, visto che il bene non risulta ad oggi ultimato , potranno essere eseguite le opere necessarie per definire la conformità mediante la realizzazione della parete divisoria al piano primo prevedendo una spesa di circa €.600,00.

Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese nc 74/C, edificio B, piano Interrato

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità in esame , risulta edificato, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

-Permesso di Costruire n. 63 del 12 ottobre 2006(rilasciato a seguito della domanda n. 30395 del 15 dicembre 2005) ed alle successive modifiche approvate mediante il rilascio da parte del Comune di Pescia dei seguenti titoli abilitativi, non annullati né decaduti né altrimenti divenuti inefficaci:

-Permesso di Costruire a variante n. 5 del 5 febbraio 2009;

-Permesso di Costruire a variante n. 23 del 27 settembre 2010.

Sulla striscia di terreno rappresentata al Catasto Terreni di Pescia nel Foglio di mappa 86 dal mappale 883 è stato realizzato l'accesso carrabile al lotto edificabile sopra citato (Catasto Terreni Foglio di mappa 86 mappali 879 e 881) mediante costruzione di stradello privato carrabile in virtù del nulla osta della Provincia di Pistoia – Servizio viabilità ed infrastrutture n. 355 del 30 giugno 2005 per l'Apertura di un passo carrabile della lunghezza di metri lineari 11 (undici) lungo la strada Provinciale Lucchese.

Sul rio della dogana, al fine di permettere l'accesso al complesso immobiliare citato, è stato costruito un piccolo ponticello carrabile in virtù dell'autorizzazione della Provincia di Pistoia – Servizio di Difesa del Suolo e Demanio idrico prot. n. 92505 del 26 luglio 2006, per la realizzazione di attraversamento carrabile sul Rio della Dogana.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti dell'unità in esame, necessari per verificare la corrispondenza dei luoghi con i titoli edilizi sopra riportati. A tal proposito si evidenzia che è stata verificata tale corrispondenza.

Prezzo base d'asta: € 70.500,00 (Euro settantamilaquattrocento/00)

Offerta minima: € 52.875,00 (Euro cinquantaduemilaottocentottantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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

LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese - Loc.tà Dogana, piano Terra
Trattasi di un'area posta all'esterno del Complesso edilizio residenziale edificato sul lotto identificato dalla particella 720 di cui fa parte detta area che risulta suddivisa e adibita a posti macchina. La porzione in esame, ubicata nell'appendice sud-ovest dell'intero lotto, comprende n.ro 5 Posti Auto, identificati autonomamente, oltre ad un'area urbana antistante il cancello d'ingresso carrabile dell'edificio sopra detto. L'accesso a dette unità avviene mediante stradello privato che si diparte dalla Via Lucchese, identificato catastalmente dai mappali 722 e 723, e sopra il quale esiste servitù di passo pedonale e carrabile. La zona urbanistica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale. La viabilità d'accesso interna risulta sufficientemente accessibile mentre quella pubblica risulta molto efficiente; i collegamenti con il centro urbano collocato in prossimità della stessa sono buoni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 720, Sub. 17, Categoria C6, Classe 1, Cons. 14, Rend. € 27,48 - Fg. 84, Part. 720, Sub. 18, Categoria C6, Classe 1, Cons. 14, Rend. € 27,48 - Fg. 84, Part. 720, Sub. 19, Categoria C6, Classe 1, Cons. 14, Rend. € 27,48 - Fg. 84, Part. 720, Sub. 20, Categoria C6, Classe 1, Cons. 14, Rendita € 27,48 - Fg. 84, Part. 720, Sub. 21, Categoria C6, Classe 1, Cons. 14, Rend. € 27,48- Fg. 84, Part. 720, Sub. 15, Categoria F1, Cons. 28; al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 720,
Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile risulta libero.

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

Ai fini della continuità storico catastale, l'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 84 dal mappale 720 quale ente urbano di mq. 919 originata dalla fusione dei mappali 883 di mq.148 e 884 di mq.16 con lo stesso mappale 720 di mq. 755 in forza di

Tipo Mappale n.7222 del 26.01.2004;

i mappale 883 e 884 sono stati a loro volta originati dal mappale 795 in forza di tipo di frazionamento n.27 del 7.01.2004;

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA. Nel Piano Operativo in adozione la zona urbanistica è rimasta invariata come meglio precisato nelle Norme di riferimento al suddetto P.O.C. alle pagine 138/139: 26.4 - B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è stato edificato in virtù delle sotto citate autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pescia in data 21 agosto 2002;
- deposito ex art. 39 della Legge Regionale 53/99 in data 4 marzo 2004.

Risulta depositata l'Attestazione di Abitabilità in data 7.05.2010 - n.ro 1110 / 2010 riferita a tutte le unità del complesso edilizio compreso i beni in esame;

Prezzo base d'asta: € 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 5.625,00 (Euro cinquemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 300,00

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 9

- **Bene N° 14** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Ippolito Nievo, piano Terra
Trattasi di un area posta all'esterno del Complesso edilizio residenziale edificato sul lotto identificato dalla particella 867 di cui fa parte detta area. La porzione in esame, ubicata a sud dell'intero lotto, comprende un area urbana posta tra la porzione edificata e la porzione adibita a spazi privati pertinenziali delle unità abitative inserite nel fabbricato residenziale , oltre ad una piccola area dislocata sul confine est dell'intero lotto. Tali aree sono identificate autonomamente. L'accesso avviene mediante stradello privato che si diparte dalla Via pubblica. La zona urbanistica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale. La

viabilità d'accesso interna risulta sufficientemente accessibile mentre quella pubblica risulta molto efficiente; i collegamenti con il centro urbano collocato in prossimità della stessa sono buoni. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 867, Sub. 8, Categoria F1, Cons. 118 - Fg. 86, Part. 867, Sub. 9, Categoria F1, Cons. 21; al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 867, Qualità ente urbano** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

Si precisa che l'area urbana sub.8 viene apprezzata in percentuale in quanto gravata dalla servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo

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

Ai fini della continuità storico catastale l'attuale identificativo è stato originato dalla soppressione del mappale 861 in forza di Tipo mappale del 09/12/2005 protocollo n. PT0109262 in atti dal 09/12/2005 (n. 109262.1/2005).

Destinazione urbanistica: Nel Piano Operativo in adozione la zona urbanistica dell'area in esame è classificata come F3 come meglio precisato nelle Norme di riferimento al suddetto P.O.C. alla pagina 153 : 26.14- F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato 1. Sono aree poste all'interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti. 2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino per la loro collocazione con il contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, C, D, RU possono ospitare le pertinenze di cui all'art.14.: queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le aree urbane sopra descritte è stato edificato in virtù delle sotto citate autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 41 del 2004 e successiva variante di cui al Permesso a Costruire n.26 del 13.06.2005;
- deposito ex art. 39 della Legge Regionale 53/99 in data 2 febbraio 2006 protoc. 3001 (72/2006).

In sede di sopralluogo è stata verificata la corrispondenza dei luoghi con quanto rilevato negli elaborati allegati ai titoli edilizi sopra menzionati rilevando che le aree in esame sono tutte ricadenti nella porzione del lotto avente destinazione d'uso agricola , quale porzione pertinenziale all'intero edificio, come meglio rappresentata nell'elaborato finale.

Prezzo base d'asta: € 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)

Offerta minima: € 2.025,00 (Euro duemilaventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 100,00

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 tutti 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 24 Settembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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, 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 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 ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del

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

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario, dovrà corrispondere la somma di euro 240,00 oltre IVA, per ciascun lotto, alla società Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. per il servizio di supporto e fornitura della piattaforma Astetelematiche.it.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Fallimento n. 40/13 R.F. al seguente **IBAN IT 86 H 07075 70462 000000219838**; **tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il bonifico, con causale "Fallimento n. 40/13 R.F. 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 curatore 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 25 Settembre 2024 al 30 settembre 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 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerente migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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

L'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 per ciascun 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 Iva/registro,

ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta ad IVA oltre imposte di registro, ipotecarie, catastali, bolli e altre imposte nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita sarà perfezionata con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato dopo l'integrale pagamento del prezzo e delle imposte.

*** **

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 "Fallimento n. 40/13 R.F."; 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 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.

*** **

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

In particolare si fa presente che:

- la liberazione da eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili è a cura e onere dell'acquirente;

- la situazione urbanistica e catastale degli immobili descritta nella perizia può essere modificata ed è pertanto onere degli interessati assumere informazioni aggiornate in merito;
- nel caso di eventuali discordanze tra i dati indicati nel presente avviso e quelli indicati in perizia devono essere considerati validi quest'ultimi;

Gli interessati all'acquisto possono visionare gli immobili tramite Portale delle vendite Pubbliche, nonché contattando il curatore, dott.ssa Daniela Lari con studio in Montecatini Terme, Corso Roma n. 85 (Email studiolaricommercialista@gmail.com o Tel.: 0572 090380) fino a dieci giorni antecedenti la vendita e reperire ulteriori informazioni sempre contattando il curatore dott.ssa Daniela Lari con studio in Montecatini Terme, Corso Roma n. 85 (Email studiolaricommercialista@gmail.com Tel.: 0572 090380).

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 curatore 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.**

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 –Sezioni Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.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), 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.

Montecatini Terme, 15.06.2024

Il curatore

Dott.ssa Daniela Lari