

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

Il sottoscritto **Avv. Filippo Querci**, C.F. QRC FPP 76H04 G713B, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 16.10.2019 nel procedimento esecutivo **n. 141/2017 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **04 FEBBRAIO 2027 alle ore 11:30** presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, nei locali adibiti alle vendite telematiche, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché 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 al decreto di trasferimento.

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

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

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

LOTTO 1

BENE N° 1 – Villa ubicata a Pescia (PT) - Via Di Pratalozzo n. 26.

Villa settecentesca (ubicata nel Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26) destinata a civile abitazione, attualmente disabitata, in aderenza ad est a fabbricato agricolo (bene 2), dislocata su tre piani fuori terra, oltre a cappella privata, autorimessa e resede esclusivo di pertinenza.

L'immobile in oggetto, destinato a villa padronale di una fattoria (rappresentato originariamente dalla particella 298) è costituito dall'abitazione, situata al piano primo del fabbricato, composta da ampio

salone, accessibile dal resede esclusivo al piano terreno, tramite scala esterna, cucina, tinello, cinque camere, due bagni e disimpegno con scala per accesso al piano secondo, composto da dieci locali destinati a soffitta, oltre a sei locali ad uso cantina, cappella privata ed autorimessa posti al piano terreno, due piccoli locali cantina sottoscala, posti anch'essi al piano terreno, due terrazze al piano primo, di cui uno con sottostante loggiato, oltre a resede esclusivo di pertinenza antistante e laterale al fabbricato, comune con beni 2) e 3) del compendio staggito (nella consistenza indicata in perizia non sono stati considerati i piccoli locali ad uso cantina sotto la scala esterna, visto la loro esigua altezza e la piccola loggia adiacente, in quanto vi insiste la scala per accedere alle cantine). L'immobile è sito in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un km di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

Quanto alle caratteristiche costruttive prevalenti, il Ctu rileva che la struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo e secondo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto, ad eccezione della cappella privata dove sono a volta intonacata, mentre il solaio di copertura risulta anch'esso in legno, costituito da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici "alla toscana".

Il fabbricato in oggetto risulta avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto (ad eccezione dei locali cantina, dove le stesse sono in terra battuta), rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica, infissi esterni in legno.

Gli immobili risultano essere privi di impianto di riscaldamento e dotati di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, impianto idrico sanitario per la cucina ed i bagni con smaltimento di scarichi reflui domestici tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi nel rispetto delle normative vigenti in materia); relativamente a tali impianti menzionati, il Ctu ritiene che gli stessi siano non in regola con la normativa vigente.

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con intonaco del tipo civile, in mediocre stato di conservazione, con alcune parti deteriorate mentre gli infissi sono in legno, in parte dotati di persiane, in condizioni cattive di manutenzione, o di inferriate metalliche. E' inoltre presente folta vegetazione sui terreni di pertinenza

L'immobile in oggetto si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con alcuni locali posti al piano secondo che presentano infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura che, in alcuni punti, risulta notevolmente deteriorato, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, l'immobile presenta pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo. Gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e parzialmente funzionanti, come meglio indicato in perizia.

Esternamente l'immobile presenta alcune porzioni di intonaco ammalorate, il solaio di copertura non ha i canali ma solo alcuni discendenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno.

Come meglio indicato dal CTU, l'immobile si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

Il custode giudiziario ha inoltre rilevato come gli immobili del presente lotto siano in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione ed inoltre come vi siano porzioni di copertura crollate e porzioni a rischio crollo.

E' stato altresì asportato (circostanza per la quale il custode giudiziario ha provveduto a sporgere denuncia-querela contro ignoti), e risulta pertanto oggi mancante, il cancello di ingresso al complesso edilizio.

Gli immobili costituenti il bene n. 1 sono rappresentati come segue presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- foglio 91, particella 298, sub. 2, categoria B7, classe 2, consistenza 172, rendita € 76,39, piano T;
- foglio 91, particella 298, sub. 5, categoria A8, classe 1, consistenza 18,5, superficie catastale 513 mq, rendita € 1719,8, piano T-1-2;
- foglio 91, particella 298, sub. 7, categoria C6, classe 3, consistenza 31, superficie catastale 19 mq, rendita € 84,85, piano T.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la porzione del resede esclusivo antistante e laterale all'immobile, a sud ed ovest dello stesso, della superficie complessiva di circa mq. 1130, rappresentato dalla particella 298 sub 4, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 298 (cfr elaborato peritale).

Gli immobili costituenti il bene n. 1 vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Nessuno degli immobili e fabbricati facenti parte del lotto in oggetto è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici, né risulta inserito in un contesto condominiale.

Le uniche parti comuni – come meglio indicato nella sezione della perizia inerente i dati catastali – sono costituite dal resede esclusivo esterno, comune a tutti i subalterni della particella 298.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili ed i fabbricati, facenti parte del bene n. 1, non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risultano schedati con il numero 847, immobili con classe di valore 4, regolati dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

I medesimi immobili e fabbricati ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea “R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica”, sottozona “R13 - Ezf - Veneri”, disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea “E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina”, disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

*** Si rappresenta che ad oggi il P.O. adottato in data 31.05.2019 con deliberazione C.C. n. 53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019 approvato in data 20.07.2022 con deliberazione C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, è lo strumento urbanistico vigente dal 19.11.2022 con conseguente decadenza del vecchio Piano Regolatore sopra citato.**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale rappresentazione grafica degli immobili in questione risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi rilevato, in quanto nella planimetria catastale della villa, visibile presso l'Agenzia delle Entrate, pur essendo inserito nella mappa catastale, non è rappresentato il loggiato sottostante il terrazzo più ampio. Per tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica, con probabile variazione della consistenza catastale dell'immobile in oggetto, con i costi e le modalità meglio indicate nell'elaborato peritale.

In merito alla destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, risulta che lo stesso sia di civile

abitazione, date le sue caratteristiche tipologiche e formali (villa padronale settecentesca), come peraltro desumibile anche dagli atti di provenienza.

Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'epoca di costruzione dell'immobile in oggetto, viste le sue caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '700 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detto immobile, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio sulla quale basarsi ai fini della verifica della conformità edilizia dello stesso.

Ciò detto, in assenza di titoli abilitativi reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza o, in mancanza delle stesse (come nel caso in questione) alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Vista la mancanza di atti abilitativi od altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica, è emersa la sostanziale conformità edilizia dell'immobile, in quanto le piccole differenze rilevate rispetto alle planimetrie sopra menzionate, inerenti ad alcune altezze, la mancata rappresentazione grafica di alcune finestre nelle cantine e del porticato posto al piano terreno sottostante il terrazzo più ampio (di certo preesistenti al '900 date le loro caratteristiche), non sono da riferirsi ad opere eseguite abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tali planimetrie.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Vincoli ed oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione:

Gli immobili e i fabbricati facenti parte del lotto in oggetto risultano liberi.

Vendita soggetta ad IVA:

La presente cessione è soggetta al regime ordinario di esenzione IVA.

BENE N° 2 – Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Via Di Pratalozzo n. 26.

Fabbricato (ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26) di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitato, costituito da un appartamento destinato ad abitazione, con soprastante soffitta sottotetto, ampio essiccatoio e locali ad uso cantina, in aderenza ad ovest alla villa (bene n. 1), dislocato su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.

L'immobile in oggetto, destinato a fabbricato rurale di una fattoria (rappresentato originariamente dalla particella 377), è costituito dall'abitazione, situata al piano primo del fabbricato, composta da soggiorno, accessibile dal resede esclusivo al piano terreno, tramite scala esterna e disimpegno, adiacente l'essiccatoio, cucina, quattro camere, due bagni e disimpegni, con soffitta soprastante (non abitabile, data l'altezza media pari a ml. 1,60) accessibile con scaletta a pioli con partenza dall'essiccatoio, oltre ad ampio locale destinato ad essiccatoio, sempre al piano primo, e due ampi vani ad uso cantina e locale di sgombero al piano terreno, piccolo ripostiglio sottoscala, posto anch'esso al piano terreno, e resede esclusivo di pertinenza antistante e laterale al fabbricato, comune con beni 1) e 3) del presente lotto. L'immobile è sito in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un km di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

Quanto alle caratteristiche costruttive prevalenti, il Ctu rileva che la struttura portante del fabbricato è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo e secondo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto, mentre il solaio di copertura risulta anch'esso in legno, costituito da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici “alla toscana”.

Il fabbricato in oggetto risulta avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto (ad eccezione dei locali cantina, dove le stesse sono in terra battuta), rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica, infissi esterni in legno.

Il fabbricato risulta essere privo di impianto di riscaldamento e dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, impianto idrico sanitario per la cucina ed i bagni con

smaltimento di scarichi reflui domestici tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi nel rispetto delle normative vigenti in materia); relativamente a tali impianti menzionati, il Ctu ritiene che gli stessi siano non in regola con la normativa vigente.

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con intonaco del tipo civile, in mediocre stato di conservazione, con alcune parti deteriorate mentre gli infissi sono in legno, in parte dotati di persiane, in condizioni cattive di manutenzione, o di inferriate metalliche. E' inoltre presente folta vegetazione sui terreni di pertinenza.

L'immobile in oggetto si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con alcuni locali posti al piano secondo che presentano infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura che, in alcuni punti, risulta notevolmente deteriorato, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, l'immobile presenta pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e parzialmente funzionanti, come meglio indicato in perizia.

Esternamente l'immobile presenta alcune porzioni di intonaco ammalorate, il solaio di copertura non ha i canali ma solo alcuni discendenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno.

Come meglio indicato dal CTU, l'immobile si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

Il custode giudiziario ha inoltre rilevato come gli immobili del presente lotto siano in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione ed inoltre come vi siano porzioni di copertura crollate e porzioni a rischio crollo.

E' stato altresì asportato (circostanza per la quale il custode giudiziario ha provveduto a sporgere denuncia-querela contro ignoti), e risulta pertanto oggi mancante, il cancello di ingresso al complesso edilizio.

Gli immobili costituenti il bene n. 2 sono rappresentati come segue presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- foglio 91, particella 298, sub. 6, categoria A4, classe 3, consistenza 10,5, superficie catastale 258 mq, rendita € 542,28, piano T-1.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la porzione del resede esclusivo antistante e laterale all'immobile, a sud ed est dello stesso, della superficie complessiva di circa mq. 800, rappresentato dalla particella 298 sub 4, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 298 (cfr elaborato peritale).

Gli immobili costituenti il bene n. 2 vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Nessuno degli immobili e fabbricati facenti parte del lotto in oggetto è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici, né risulta inserito in un contesto condominiale.

Le uniche parti comuni – come meglio indicato nella sezione della perizia inerente i dati catastali – sono costituite dal resede esclusivo esterno, comune a tutti i subalterni della particella 298.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili ed i fabbricati, facenti parte del bene n. 2, non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risultano schedati con il numero 847, immobili con classe di valore 4, regolati dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

I medesimi immobili e fabbricati ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea “R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica”, sottozona “R13 - Ezf - Veneri”, disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea “E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina”, disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

*** Si rappresenta che ad oggi il P.O. adottato in data 31.05.2019 con deliberazione C.C. n. 53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019 approvato in data 20.07.2022 con deliberazione C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, è lo strumento urbanistico vigente dal 19.11.2022 con conseguente decadenza del vecchio Piano Regolatore sopra citato.**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale rappresentazione grafica degli immobili in questione risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi rilevato, in quanto nella planimetria catastale della villa, visibile presso l'Agenzia

delle Entrate, non è inserita la soffitta ad est, avente altezza pari a ml 1,90 nel punto più alto.

Per tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica, con probabile variazione della consistenza catastale dell'immobile in oggetto, con i costi e le modalità meglio indicate nell'elaborato peritale.

In merito alla destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, anche se oggi lo stesso risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate come appartamento di civile abitazione, risulta che lo stesso sia tuttora rurale, per cui con destinazione agricola, date le sue caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tale immobile aveva un utilizzo funzionale alla fattoria agricola e che, per lo stesso, non è mai stata presentata istanza edilizia finalizzata alla sua deruralizzazione edilizia.

Il Ctu rileva come, qualora l'aggiudicatario dell'immobile non possa mantenere l'attuale destinazione agricola del bene per carenza dei requisiti professionali (coltivatore diretto) che lo consentano, dovrà conformarsi alla normativa vigente in materia, che obbliga i proprietari degli immobili che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto il fabbricato, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con i costi indicati in perizia.

Il prezzo base viene pertanto calcolato provvedendo già a considerare i costi di deruralizzazione (come meglio indicati nell'elaborato peritale).

Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. In particolare il Ctu non ha reperito alcuna autorizzazione o attestazione di abitabilità/agibilità degli immobili e fabbricati costituenti il bene n. 2; considerando le condizioni di statica e manutenzione degli immobili, come meglio indicate in perizia, il perito ritiene allo stato attuale non sussistenti i requisiti per poter considerare abitabili e/o agibili i beni.

L'epoca di costruzione dell'immobile in oggetto, viste le sue caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi dell'800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detto immobile, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio rilevante, ad eccezione di una pratica edilizia (numero 6824/1987) relativa alla autorizzazione edilizia n. 379 del 01/09/1987, rilasciata per il rifacimento degli intonaci esterni del fabbricato, dove non viene

allegata alcuna planimetria, sulla quale basarsi ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile.

Vista la mancanza di atti abilitativi od altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica, è emersa la sostanziale conformità edilizia dell'immobile, in quanto le piccole differenze rilevate rispetto alle planimetrie sopra menzionate, inerenti ad alcune altezze, la mancata rappresentazione grafica della soffitta ad est e di un pilastro nella cantina a sud (di certo preesistenti al '900 date le loro caratteristiche), non sono da riferirsi ad opere eseguite abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tali planimetrie.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Vincoli ed oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione:

Gli immobili e i fabbricati facenti parte del lotto in oggetto risultano liberi.

Vendita soggetta ad IVA:

La presente cessione è soggetta al regime ordinario di esenzione IVA.

BENE N° 3 – Fabbricati civili ubicati a Pescia (PT) - Via Di Pratalozzo n. 26.

Fabbricati (ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26) di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitati, costituiti da tre corpi di fabbrica distinti, di cui uno composto da due appartamenti destinati ad abitazione, con cantine, fienile, deposito e soffitte annesse, e gli altri due destinati a deposito, costituenti complessivamente cinque unità immobiliari, dislocati su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

Il bene in oggetto è costituito da quattro fabbricati distinti, di cui due in aderenza, di tipo terratetto, dislocati su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza, comune con i beni 1)

e 2) di cui al lotto n.1, destinati a fabbricati rurali di una fattoria (rappresentati originariamente dalla particella 300).

Nello specifico, detto bene è composto dal fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, a cui è stato costruito in aderenza un corpo di fabbrica di più recente realizzazione, situati ad est del bene 2) di cui al presente lotto, oltre ad altri due fabbricati, anch'essi di remota costruzione, a sud del fabbricato principale sopra menzionato.

Il fabbricato principale è suddiviso in tre unità immobiliari, ossia l'unità immobiliare rappresentata dal sub. 9 (porzione ovest e sud dell'edificio), che costituisce una abitazione composta da cucina-soggiorno e due camere, oltre locali soffitta e locali ad uso fienile al piano primo e due ampie cantine al piano terreno, l'unità immobiliare rappresentata dal sub. 10 (porzione est del fabbricato) che costituisce un'altra abitazione, composta da cucina-soggiorno, tre camere e disimpegno al piano primo e locali ad uso cantina al piano terreno, ed infine l'unità immobiliare rappresentata dal sub. 11 (porzione sud-ovest dell'immobile) che costituisce il deposito al piano terreno, composto da loggia di passaggio, tre locali ad uso deposito, e due pollai.

Gli altri due fabbricati, a sud di quello principale, costituiscono altre due unità immobiliari destinate a deposito, una più piccola ed una più grande, ossia rispettivamente l'unità immobiliare rappresentata dal sub. 12, composta da due locali deposito ed una vasca al piano terreno e due locali ad uso fienile al piano primo, accessibile solo con scala esterna, e l'unità immobiliare rappresentata dal sub. 13, composta da quattro locali deposito, un forno, un ripostiglio ed una piccola tettoia al piano terreno.

Non è stato inserito nella consistenza dell'immobile il vano scala (sub. 8), comune ai due appartamenti sopra descritti, che collega il piano terra al piano primo, vista la sua limitata dimensione e la comunanza a detti appartamenti.

E' inoltre da rilevare la presenza, sul resede antistante il fabbricato, di una tettoia precaria delle dimensioni di circa 85 mq, supportata da dieci pali in cemento armato precompresso, struttura di copertura metallica e telo di copertura in PVC, non considerata nella consistenza dell'immobile, e della quale si rende necessaria la rimozione.

L'immobile è sito in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un km di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

Quanto alle caratteristiche costruttive prevalenti, il Ctu rileva che la struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, ad eccezione del solaio del deposito rappresentato dal sub 11 (in laterizio armato), i solai di copertura risultano anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto (ad eccezione del deposito sopra menzionato, dove è in laterizio) con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici "alla toscana".

I fabbricati in oggetto risultano avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti (ad eccezione dei locali al piano terreno, dove le stesse sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo), rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica, infissi esterni in legno.

Gli immobili risultano essere privi di impianto di riscaldamento e dotati di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, impianto idrico sanitario per la cucina ed i bagni con smaltimento di scarichi reflui domestici tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi nel rispetto delle normative vigenti in materia); relativamente a tali impianti menzionati, il Ctu ritiene che gli stessi siano non in regola con la normativa vigente.

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti in parte con intonaco, in pessimo stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista mentre gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione. E' inoltre presente folta vegetazione sui terreni di pertinenza.

I fabbricati costituenti l'immobile in oggetto si trovano in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solaio di copertura del deposito (rappresentato dal sub. 13) crollata e molti locali, posti al piano primo dei vari fabbricati, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che, in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e funzionanti, come meglio indicato in perizia.

Esternamente gli immobili presentano la quasi totalità degli intonaci ammalorati, i solai di copertura hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno.

Come meglio indicato dal CTU, i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, se non prima di aver eseguito sugli stessi importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

Il custode giudiziario ha inoltre rilevato come gli immobili del presente lotto siano in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione ed inoltre come vi siano porzioni di copertura crollate e porzioni a rischio crollo.

E' stato altresì asportato (circostanza per la quale il custode giudiziario ha provveduto a sporgere denuncia-querela contro ignoti), e risulta pertanto oggi mancante, il cancello di ingresso al complesso edilizio.

Gli immobili costituenti il bene n. 3 sono rappresentati come segue presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- foglio 91, particella 298, sub. 9, categoria A4, classe 3, consistenza 7, superficie catastale 122 mq, rendita € 361,52, piano T-1;
- foglio 91, particella 298, sub. 10, categoria A4, classe 3, consistenza 6, superficie catastale 164 mq, rendita € 309,87, piano T-1;
- foglio 91, particella 298, sub. 11, categoria C2, classe 3, consistenza 95, superficie catastale 54 mq, rendita € 157, piano T;
- foglio 91, particella 298, sub. 12, categoria C2, classe 3, consistenza 90, superficie catastale 49 mq, rendita € 148,74, piano T-1;
- foglio 91, particella 298, sub. 13, categoria C2, classe 3, consistenza 77, superficie catastale 46 mq, rendita € 127,25, piano T.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la porzione del resede esclusivo antistante e laterale all'immobile, a sud ed est dello stesso, della superficie complessiva di circa mq. 740, rappresentato dalla particella 298 sub 4, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 298 (cfr elaborato peritale).

Gli immobili costituenti il bene n. 3 vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Nessuno degli immobili e fabbricati facenti parte del lotto in oggetto è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici, né risulta inserito in un contesto condominiale.

Le uniche parti comuni – come meglio indicato nella sezione della perizia inerente i dati catastali – sono costituite dal resede esclusivo esterno, comune a tutti i subalterni della particella 298.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili ed i fabbricati, facenti parte del bene n. 3, non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale risulta schedato con il numero 848, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

I medesimi immobili e fabbricati ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea “R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica”, sottozona “R13 - Ezf - Veneri”, disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea “E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina”, disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

*** Si rappresenta che ad oggi il P.O. adottato in data 31.05.2019 con deliberazione C.C. n. 53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019 approvato in data 20.07.2022 con deliberazione C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, è lo strumento urbanistico vigente dal 19.11.2022 con conseguente decadenza del vecchio Piano Regolatore sopra citato.**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale rappresentazione grafica degli immobili in questione risulta pressochè conforme allo stato dei luoghi rilevato, ad eccezione di alcune altezze interne in special modo nella planimetria del piano primo del deposito rappresentato dalla particella 298 sub 12, dove è inserita un'altezza pari a ml. 2,30 a fronte di un'altezza media rilevata sul posto pari a ml. 2.80/2,90.

Per tale altezza errata contenuta nella planimetria catastale del sopra citato deposito, la stessa non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica, con probabile variazione della consistenza catastale dell'immobile in oggetto, con i costi e le modalità meglio indicate nell'elaborato peritale.

In merito alla destinazione urbanistica dei fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate come appartamenti di civile abitazione e depositi,

risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale alla fattoria agricola e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

Il Ctu rileva come, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola dei fabbricati per carenza dei requisiti professionali (coltivatore diretto) che lo consentano, dovrà conformarsi alla normativa vigente in materia, che obbliga i proprietari degli immobili che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto il fabbricato, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con i costi indicati in perizia.

Il prezzo base viene pertanto calcolato provvedendo già a considerare i costi di deruralizzazione (come meglio indicati nell'elaborato peritale).

Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. In particolare il Ctu non ha reperito alcuna autorizzazione o attestazione di abitabilità/agibilità degli immobili e fabbricati costituenti il bene n. 3; considerando le condizioni di statica e manutenzione degli immobili, come meglio indicate in perizia, il perito ritiene allo stato attuale non sussistenti i requisiti per poter considerare abitabili e/o agibili i beni.

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto, viste le loro caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi dell'800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detti immobili non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio rilevante, ad eccezione di una pratica edilizia (numero 112/D/2009) relativa ad una Denuncia di Inizio Attività del 27/02/2009, protocollo n. 6976, per la ricostruzione di porzione di tetto a seguito di crollo, alla quale era stata allegata la planimetria del piano terreno e del piano primo dell'edificio costituente le due abitazioni ed il deposito, rappresentati dalle particelle 298 sub. 9, sub. 10 e sub. 11, dove è stata indicata la porzione della copertura oggetto di rifacimento, soprastante la cucina del sub. 10, e non altre modifiche, per cui a parere del CTU, tale planimetria risulta puramente indicativa, da non potersi prendere in considerazione ai fini della verifica della conformità edilizia degli immobili.

Vista la mancanza di atti abilitativi od altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto con le

planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica è emersa la sostanziale conformità edilizia dei fabbricati di cui al bene in oggetto, in quanto le piccole differenze rilevate rispetto alle planimetrie sopra menzionate, inerenti ad alcune alcune altezze, come peraltro quelle contenute nella planimetria del piano primo del deposito rappresentato dalla particella 298 sub 12 (dove è inserita una altezza pari a ml. 2,30 a fronte di una altezza media rilevata sul posto pari a ml. 2,80/2,90), non sono da riferirsi ad opere eseguite abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tale planimetria.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Vincoli ed oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione:

Gli immobili e i fabbricati facenti parte del lotto in oggetto risultano liberi.

Vendita soggetta ad IVA:

La presente cessione è soggetta al regime ordinario di esenzione IVA.

* * *

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.

LOTTO 1:

Prezzo base: € 100.500,00 (Euro centomilacinquecento,00),

Offerta minima: € 75.375,00 (Euro settantacinquemilatrecentosettantacinque,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Si precisa che il prezzo base indicato per il presente lotto vede già detratti i costi di deruralizzazione indicati dal CTU nel proprio elaborato peritale, in ottemperanza a quanto indicato dal Giudice dell'Esecuzione.

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° 10: Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4.

Fabbricato (ubicato nel Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal n. civico 2 e 4 tramite stradello interpoderale) di natura rurale, attualmente disabitato, denominato "Pratalozzo", con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, il tutto costituente due unità immobiliari, destinate ad abitazione con accessori, dislocate per lo più su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

Il bene in oggetto è costituito dal fabbricato principale e da altri due manufatti pertinenziali limitrofi, denominati "Pratalozzo", tutti di tipo terratetto, dislocati prevalentemente su due piani fuori terra, il tutto corredato da resede esclusivo di pertinenza, comune alle due unità immobiliari che costituiscono il presente lotto. Nello specifico, il fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, è costituito da due abitazioni, una ad est (sub. 2) corredata da forno con tettoia esterna in aderenza a nord e dal manufatto accessorio ad est dell'immobile, ed una ad ovest (sub.3) corredata da tettoia in aderenza ad ovest e da manufatto accessorio ad ovest dell'edificio.

L'abitazione ad est è composta al piano terreno da soggiorno, cucina, cantina, disimpegno e piccolo ripostiglio sottoscala e vano scala per accesso al piano primo, composto da quattro camere, due disimpegni, bagno e vano scala per accesso al piano secondo, composto da tre locali ad uso soffitta, corredata da forno con tettoia in aderenza all'immobile a nord, e dal manufatto accessorio ad est, composto al piano terreno da due locali ad uso cantina, un ripostiglio e due tettoie oltre a fienile al piano primo.

L'abitazione ad ovest è composta al piano terreno da cucina, tre cantine, piccolo ripostiglio sottoscala e dal vano scala per accesso al piano primo, composto da tre camere, ripostiglio, bagno, disimpegno e vano scala per accesso al piano secondo, composto da due locali ad uso soffitta, corredato da tettoia in aderenza ad ovest, e dal manufatto accessorio ad ovest, composto al piano terreno da cantina e due piccoli ripostigli e fienile al piano primo.

Nell'elaborato peritale il Ctu segnala come porzione del solaio di copertura della soffitta nord, del solaio soffitta della camera a nord e del bagno dell'abitazione ad est, risultano crollati, come il solaio di copertura della cantina del manufatto accessorio di pertinenza a tale abitazione, porzione in angolo nord-ovest del solaio di copertura, del solaio soffitta del ripostiglio e della camera, sempre in tale angolo, dell'abitazione situata ad ovest. Oltre a quanto sopra il manufatto di pertinenza ad ovest dell'abitazione, rappresentata dal sub. 3, risulta quasi del tutto demolito, essendo presenti sul posto solo porzione delle murature perimetrali al piano terreno, con superfici comunque inserite nella consistenza di cui alla perizia, in quanto recuperabili al momento della ristrutturazione dell'immobile.

I crolli sopra indicati, e la presenza di solai pericolanti, hanno consentito al Ctu di effettuare solo un rilievo sommario delle misure interne, oltre al rilievo fotografico mentre, esternamente, data la notevole vegetazione, oltre a rovi e sterpaglie varie, che circonda il fabbricato principale ed i manufatti accessori, il perito ha potuto provvedere solo in modo sommario a rilevare le misure esterne.

L'immobile è sito in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un km di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

Quanto alle caratteristiche costruttive prevalenti, il Ctu rileva che la struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai dei vari piani sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto, mentre i solai di copertura risultano anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici "alla toscana".

I fabbricati risultano avere porte interne in legno e presentare, dove presenti, pavimentazioni in cotto (ad eccezione dei locali accessori dove le stesse sono in terra battuta o soletta di calcestruzzo), rivestimenti delle cucine e dei bagni in ceramica, infissi esterni in legno.

Gli immobili risultano essere privi di impianto di riscaldamento e dotati di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, impianto idrico sanitario per le cucine ed i bagni con smaltimento di scarichi reflui domestici tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi nel rispetto delle normative vigenti in materia); relativamente a tali impianti menzionati, il Ctu ritiene che gli stessi siano non in regola con la normativa vigente.

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti in parte con intonaco, in mediocre stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, mentre gli infissi (ove presenti) sono in legno ed in cattive condizioni di manutenzione.

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto si trovano in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione dei solai di copertura, dei soffitti e delle murature crollati, con i residui solai ad oggi pericolanti, ed alcuni locali, posti al piano primo e secondo del fabbricato principale, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che, in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano primo e secondo.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e funzionanti, come meglio indicato in perizia.

Esternamente i fabbricati presentano alcune porzioni degli intonaci ammalorati, i solai di copertura hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno.

Come meglio indicato dal CTU, i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, se non prima di aver eseguito sugli stessi importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

Gli immobili costituenti il bene n. 10 sono rappresentati come segue presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- foglio 91, particella 63, sub. 2, categoria A3, classe 2, consistenza 11, superficie catastale 230 mq, rendita € 488,57, piano T-1-2;

- foglio 91, particella 63, sub. 3, categoria A3, classe 2, consistenza 9,5, superficie catastale 210 mq, rendita € 421,95, piano T-1-2.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la corte esclusiva, della superficie complessiva di circa mq. 1905 (detratto l'ingombro degli edifici) rappresentata dalla particella 63 sub 1 (bene comune non censibile ai subb. 2-3).

Gli immobili costituenti il bene n. 10 vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli od usi civici particolari, ad eccezione di servitù di elettrodotto inamovibile, gravante sulle particelle 63 sub 1 e 744, per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene, trascritta a Pescia il 28/11/2012 al registro particolare numero 3087, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. .

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in contesto condominiale; le uniche parti comuni, come riportato nella sezione inerente i dati catastali, sono il resede esclusivo esterno.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili ed i fabbricati, facenti parte del lotto in oggetto, non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale ed il manufatto accessorio a sud risultano schedati rispettivamente con il numero 936 e numero 940, immobili con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia, mentre il manufatto accessorio a nord risulta schedato con il numero 1988, immobile con classe di valore 8, regolata dall'art. 18.8 (Modifiche alla classe di valore di edifici di valore storico, architettonico, tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione di cui sopra.

I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E2 - Agricole di Pianura a Prevalente Coltura Orto-Floro- Vivaistica", disciplinata dall'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

*** Si rappresenta che ad oggi il P.O. adottato in data 31.05.2019 con deliberazione C.C. n. 53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019 approvato in data 20.07.2022 con deliberazione**

C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, è lo strumento urbanistico vigente dal 19.11.2022 con conseguente decadenza del vecchio Piano Regolatore sopra citato.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In merito alla destinazione urbanistica dei fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate come appartamenti di civile abitazione, con manufatti accessori annessi, risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale legato alla coltivazione dei terreni e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

Il Ctu rileva come, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola dei fabbricati per carenza dei requisiti professionali (coltivatore diretto) che lo consentano, dovrà conformarsi alla normativa vigente in materia, che obbliga i proprietari degli immobili che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto il fabbricato, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con i costi indicati in perizia.

Il prezzo base viene pertanto calcolato provvedendo già a considerare i costi di deruralizzazione (come meglio indicati nell'elaborato peritale).

Regolarità Edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile. In particolare il Ctu non ha reperito alcuna autorizzazione o attestazione di abitabilità/agibilità degli immobili e fabbricati costituenti il bene n. 10; considerando le condizioni di statica e manutenzione degli immobili, come meglio indicate in perizia, il perito ritiene allo stato attuale non sussistenti i requisiti per poter considerare abitabili e/o agibili i beni.

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto, viste le loro caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi dell'800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detti immobili non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Nell'elaborato peritale, peraltro, il Ctu segnala che (a causa della notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie che circonda i fabbricati) non ha potuto procedere, se non in modo sommario, a rilevare le misure esterne, mentre, con riferimento ai locali interni, è invece stato possibile procedere

con il rilievo delle misure per cui, potendo contare su tali misurazioni, confrontandole con le planimetrie catastali, è emersa la sostanziale conformità edilizia delle varie unità immobiliari che costituiscono il bene in oggetto.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Vincoli ed oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione:

Gli immobili e i fabbricati facenti parte del lotto in oggetto risultano liberi.

Vendita soggetta ad IVA:

La presente cessione è soggetta al regime ordinario di esenzione IVA.

* * *

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.

LOTTO 8:

Prezzo base: € 41.500,00 (Euro quarantunomilacinquecento,00)

Offerta minima: € 31.125,00 (Euro trentunomilacentoventicinque,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che il prezzo base indicato per il presente lotto vede già detratti i costi di deruralizzazione indicati dal CTU nel proprio elaborato peritale, in ottemperanza a quanto indicato dal Giudice

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 9-1

BENE N° 11-1: Terreni ubicati a Pescia (PT) - via di Pratalozzo.

Vasto appezzamento di terreni agricoli prevalentemente destinati a seminativo e vigneto, costituenti porzione di ex fattoria, posti in Comune di Pescia, frazione Veneri, il tutto per una superficie catastale complessiva pari a mq. 74.557.

L'appezzamento in oggetto è funzionale al lotto n. 1 (bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3).

Gli appezzamenti di terreno agricolo in oggetto, di natura collinare, sono destinati prevalentemente a seminativi e vigneto.

Gli stessi sono situati in zona semiperiferica a sud-ovest del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, risultano agevolmente accessibili dalla viabilità comunale e dalla viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri, normalmente transitabili con mezzi meccanici.

Detti appezzamenti di terreno agricolo risultavano in parte incolti ed in parte coltivati, in quanto oggetto di contratto di affitto di fondo rustico a terzi al momento in cui è stata redatto l'elaborato peritale. I terreni costituenti il presente lotto sono tuttavia stati liberati.

Le porzioni destinate a seminativo sono a riposo da alcuni anni, con alcune superfici che si stanno trasformando naturalmente in prati stabili e/o pascoli.

Le porzioni destinate ad oliveto, con densità pari a circa 230 piante ad ettaro, hanno piante prevalentemente di "Leccino" e "Frantoio".

Le porzioni destinate a vigneto hanno differenti destinazioni produttive, ossia vitigni a bacca bianca e bacca nera, con alcune porzioni classificate come "IGT Toscano" e "DOC Bianco della Valdinievole", con viti di "Trebiano", "Sangiovese" e "Malvasia".

Detti appezzamenti di terreno risultano di facile accessibilità tramite la via comunale e la viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri bianche ed in terra battuta, normalmente transitabili

con mezzi meccanici mentre, data la giacitura ondulata dei versanti, come sistemazioni idraulico agrarie sono presenti vari ciglioni e alcuni terrazzi delimitati da muri a secco, con presenza di vari fossi, che attraversano gli appezzamenti di terreno che, al momento, risultano ben regimentati, dal punto di vista idraulico, senza mostrare fenomeni di dissesto rilevabili.

Gli immobili costituenti il lotto n. 9-1 sono rappresentati come segue presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Terreni del Comune di Pescia:

- foglio 91, particella 297, qualità seminativo, classe 3, superficie ha are ca 2020 mq, reddito dominicale € 6,26, reddito agrario € 8,35;
- foglio 91, particella 299, porz. AA, qualità seminativo, classe 2, superficie ha are ca 1673 mq, reddito dominicale € 6,05, reddito agrario € 8,64;
- foglio 91, particella 299, porz. AB, qualità vigneto, classe 1, superficie ha are ca 497 mq, reddito dominicale € 5,13, reddito agrario € 4,11;
- foglio 91, particella 301, porz. AA, qualità vigneto, classe 2, superficie ha are ca 4125 mq, reddito dominicale € 26,63, reddito agrario € 25,56;
- foglio 91, particella 301, porz. AB, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie ha are ca 665 mq, reddito dominicale € 2,75, reddito agrario € 1,89;
- foglio 91, particella 302, qualità vigneto, classe 2, superficie ha are ca 4890 mq, reddito dominicale € 31,57, reddito agrario € 30,31;
- foglio 91, particella 303, porz. AA, qualità uliveto vigneto, classe 1, superficie ha are ca 5819 mq, reddito dominicale € 31,56, reddito agrario € 24,04;
- foglio 91, particella 303, porz. AB, qualità vigneto, classe 2, superficie ha are ca 3231 mq, reddito dominicale € 20,86, reddito agrario € 20,02;
- foglio 91, particella 326, qualità pascolo, classe U, superficie ha are ca 230 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,04;
- foglio 91, particella 327, qualità seminativo, classe 2, superficie ha are ca 8240 mq, reddito dominicale € 29,79, reddito agrario € 42,56;
- foglio 91, particella 328, qualità canneto, classe 2, superficie ha are ca 77 mq, reddito dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,18;

- foglio 91, particella 329, qualità seminativo, classe 2, superficie ha are ca 19380 mq, reddito dominicale € 70,06, reddito agrario € 100,09;
- foglio 91, particella 330, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha are ca 10 mq, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,05;
- foglio 91, particella 337, qualità canneto, classe 2, superficie ha are ca 470 mq, reddito dominicale € 2,06, reddito agrario € 1,09;
- foglio 91, particella 338, qualità seminativo, classe 1, superficie ha are ca 2660 mq, reddito dominicale € 17,86, reddito agrario € 16,49;
- foglio 91, particella 339, qualità canneto, classe 2, superficie ha are ca 880 mq, reddito dominicale € 3,86, reddito agrario € 2,05;
- foglio 91, particella 428, porz. AA, qualità vigneto, classe 2, superficie ha are ca 870 mq, reddito dominicale € 5,62, reddito agrario € 5,39;
- foglio 91, particella 428, porz. AB, qualità uliveto vigneto, classe 1, superficie ha are ca 290 mq, reddito dominicale € 1,57, reddito agrario € 1,2;
- foglio 91, particella 430, porz. AA, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha are ca 2230 mq, reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 11,52;
- foglio 91, particella 430, porz. AB, qualità vigneto, classe 2, superficie ha are ca 10390 mq, reddito dominicale € 67,07, reddito agrario € 64,39;
- foglio 91, particella 431, qualità seminativo, classe 1, superficie ha are ca 5910 mq, reddito dominicale € 39,68, reddito agrario € 36,63.

Gli immobili costituenti il lotto n. 9-1 vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Gli immobili che costituiscono il bene in oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli od usi civici particolari, ad eccezione di:

- servitù di elettrodotto perpetua ed inamovibile, gravante sulla particella **303** (per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene), trascritta a Pescia il 16/02/1968 al registro particolare, volume 681, numero 305, a favore di ENEL;
- servitù di elettrodotto, gravante sulle particelle 70, 96, 97, 148, 196, 199, 254, 281, **297, 299, 301, 329, 330**, 414, 424, 425, 426, **430**, 473, 474 e 475 (per cui anche su porzione degli

immobili di cui al presente lotto), trascritta a Pescia il 20/11/1973 al registro particolare numero 2250, a favore di ENEL.

Data la natura degli immobili in oggetto, gli stessi non risultano inseriti in contesto condominiale né presentano parti comuni.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili facenti parte del lotto in oggetto ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale vigente e secondo il Piano Operativo Adottato del Comune di Pescia, in zone territoriali omogenee prevalentemente agricole, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2019, rilasciato dal Comune di Pescia in data 05/07/2019, protocollo n. 25625, allegato (H) all'elaborato peritale.

*** Si rappresenta che ad oggi il P.O. adottato in data 31.05.2019 con deliberazione C.C. n. 53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019 approvato in data 20.07.2022 con deliberazione C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, è lo strumento urbanistico vigente dal 19.11.2022 con conseguente decadenza del vecchio Piano Regolatore sopra citato.**

Non sussiste corrispondenza catastale: considerando che alcune particelle catastali hanno una qualità colturale non corrispondente a quella presente sul posto, nell'elaborato peritale si rimanda alla visione dell'elenco allegato (I) alla perizia e riportante le qualità colturali effettive rilevate sul posto; anche con riferimento a queste discordanze, si renderà necessaria variazione catastale, con le modalità ed i costi indicati in perizia, a carico dell'aggiudicatario del lotto in oggetto.

Regolarità Edilizia:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattasi di appezzamenti di terreni agricoli.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Vincoli ed oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione:

Gli immobili facenti parte del lotto in oggetto risultano liberi, essendo stati liberati nel giugno 2021

dall'affittuario.

Vendita soggetta ad IVA:

La presente cessione è soggetta al regime ordinario di esenzione IVA.

Tuttavia, poiché alcune delle particelle, di cui al presente lotto, risultavano presentare all'atto della perizia metrature aventi un indice di edificabilità, ricadendo parzialmente in zona territoriale omogenea D (sottozona D1) in base al PRG vigente, all'esito dell'aggiudicazione del lotto dovrà essere valutata – in ragione della situazione urbanistica esistente alla data dell'aggiudicazione di cui sopra – la possibile applicazione a tali particelle del regime ordinario di assoggettabilità ad IVA, che potrà pertanto essere dovuta su tali quote.

* * *

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.

LOTTO 9-1:

Prezzo base: € 60.500,00 (Euro sessantamila cinquecento,00)

Offerta minima: € 45.375,00 (Euro quarantacinquemila trecento settantacinque,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che il prezzo base indicato per il presente lotto vede già detratti i costi di deruralizzazione indicati dal CTU nel proprio elaborato peritale, in ottemperanza a quanto indicato dal Giudice dell'Esecuzione.

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.

* * *

In ottemperanza a quanto espressamente previsto nell'ordinanza di vendita delegata, si precisa che – con riferimento ai beni facenti parti del lotto ex n. 9 – la domanda giudiziale per retratto agrario (trascritta a Pescia il 25.06 2007, Reg. Gen. 4402 – Reg. Part. 2158) limitatamente alle particelle 149, 151, 152, 153, 196, 199, 254, 281, 415, 419, 424, 425, 473, 474 e 475 (che pertanto colpiva anche alcune particelle facenti parte di tale lotto) è stata respinta con sentenza passata in giudicato e che con annotazione n. 191 del 28/02/2020 è stata annotata la relativa cancellazione.

* * *

ATTENZIONE – PER TUTTI I LOTTI ALL'ASTA:

come previsto dall'art. 76 della L.R. Toscana n. 65/2014, il trasferimento parziale di fondi agricoli, al di fuori di programmi aziendali, comporta l'inedificabilità decennale, sia per i terreni che per i fabbricati, per nuove costruzioni od ampliamenti, salvo la possibilità di procedere, per i fabbricati, con la loro ristrutturazione edilizia nel rispetto della normativa vigente in materia e della schedatura specifica di ogni immobile.

*** **

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 03 FEBBRAIO 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione “zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se

avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"Tribunale di Pistoia Proc. n. 141/2017"** al seguente IBAN: **IT94 D062 2013 8020 0000 1001 336**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 141/2017 R.Es., 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 professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 04/02/2027 al 09/02/2027 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 141/2017 R.Es. lotto n. _____*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo

da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, Tel. 0573-3571532 e 0573-3571525, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), indirizzo email pistoiaimmobiliari@isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Filippo Querci, in Pistoia (PT), Corso S. Fedi n.17 Tel. 0573-25172; Fax: 0573-307112 previo appuntamento telefonico.

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 SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. FILIPPO QUERCI