

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

Il sottoscritto Avv. Annachiara Licci, c.f. LCC NCH 88E60 L949G, con studio in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 9 giugno 2022 nel procedimento esecutivo n. 187/2022 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 maggio 2026 alle ore 9:30** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile, n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino 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 entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dal decreto di trasferimento e non oltre 120 giorni, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode

giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E..

Individuazione degli immobili in vendita e relativa "base di offerta"



LOTTO UNO



Bene 1: Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT), frazione Biccimurri, Via Biccimurri

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 1") della superficie catastale di mq. 1225, con una volumetria di mc. 1884 attribuita in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto dai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in appresso menzionato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale, con altezza massima di ml. 7,5 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri.

L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da:

- Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836;

- Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T;

- Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi:



* Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

* Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

* Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

* Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010;

* Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011;

* Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013;

* C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009;

* Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione.

(Per l'approfondimento dei chiarimenti richiesti dal CTU al Comune di Larciano con riferimento alle opere di urbanizzazione e ai provvedimenti autorizzativi, si rinvia alle pagg. nn. 10-11-12 della perizia).

Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio.

Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi.

Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa, nonché attività a carattere prettamente agricolo.

Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Larciano come segue:

Foglio 12, part. 707, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 1225 mq, reddito dominicale Euro 15,82, redditi agrario Euro 12,02.

L'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziali, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

In relazione alle suddette previsioni urbanistiche si fa presente che con pec del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano è stato chiarito, tra l'altro, che: "Per la validità comuniciamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono.

Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Confini: L'appezzamento di terreno confina con il bene n. 2 del Lotto 1, proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, salvo se altri.

Bene 2: Terreno ubicato a Larciano (PT), frazione Biccimurri, via Biccimurri

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero (un mezzo) sopra strisce di terreno destinate a stradello privato di accesso comune ai lotti denominati convenzionalmente "lotto 1" e

"lotto 2" (lotto adiacente situato ad est di proprietà di terzi) della superficie catastale complessiva di mq. 235, situate ad est rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 1 che precede.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Larciano come segue:

Foglio 12, part. 708, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 117 mq, reddito dominicale Euro 1,51, redditi agrario Euro 1,15;

Foglio 12, part. 709, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 118 mq, reddito dominicale Euro 1,52, redditi agrario Euro 1,16.

L'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri), le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziali, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico. In relazione alle suddette previsioni urbanistiche si fa presente che con pec del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano è stato chiarito, tra l'altro, che: "Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Confini: L'appezzamento di terreno confina con il bene n. 1, proprietà ***** , proprietà ***** , salvo se altri.

Si precisa che del bene 2 viene venduta la quota, costituendo i medesimi terreni destinati a stradelli di accesso e penetrazione a servizio di futuri lotti edificabili.

Disponibilità dei beni: i beni risultano liberi.

Oneri condominiali: non previsti

Prezzo base: 72.500,00 (Euro settantaduemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/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.

La vendita non sarà soggetta al regime iva.

LOTTO DUE

Bene 3: Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT), frazione Biccimurri, Via di Biccimurri.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati grafici progettuali "lotto 6") della superficie catastale di mq. 770, con una volumetria di mc. 1184 attribuita in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili (lotti n. 1 - 5 e 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di ml. 7,50 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri.

L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da:

- Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836;

- Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T ;

- Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3).

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- * Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

- * Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

* Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

* Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5);

* Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011;

* Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013;

* C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009;

* Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione.

(Per l'approfondimento dei chiarimenti richiesti dal CTU al Comune di Larciano con riferimento alle opere di urbanizzazione e ai provvedimenti autorizzativi, si rinvia alle pagg. nn. 30-31-32 della perizia).

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni come segue : **Foglio 12, part. 722, qualità vigneto, classe 1, superficie 770 mq, reddito dominicale Euro 9,94, reddito agrario Euro 7,56.**

L'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri), le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

In relazione alle suddette previsioni urbanistiche si fa presente che con pec del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è stato chiarito, tra l'altro, quanto segue: "Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in

scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Confini: L'appezzamento di terreno confina con altra proprietà *****, beni n. 4 - 5 e 6 che seguono, salvo se altri.

Bene 4: Terreno ubicato a Larciano (PT), frazione Biccimurri, Via di Biccimurri

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra striscia di terreno della superficie catastale di mq. 331, situata a nord rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3 .

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni come segue :

Foglio 12, part. 561, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 181 mq, reddito dominicale Euro 2,34, redditi agrario Euro 1,78;

Foglio 12, part. 680, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 150 mq, reddito dominicale Euro 1,94, redditi agrario Euro 1,47.

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva - D0", disciplinate dagli articoli 55 et 56 delle NTA .

Confini: L'appezzamento di terreno confina con altra proprietà *****, proprietà *****, altra proprietà *****, proprietà *****, salvo se altri.

Bene 5: Terreno ubicato a Larciano (PT), frazione Biccimurri, Via di Biccimurri

Diritti di piena proprietà pari ad 6743/10000 sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. "6" e "7", della superficie catastale complessiva di mq. 200, situata ad ovest rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni come segue :

Foglio 12, part. 718, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 100 mq, reddito dominicale Euro 1,29, redditi agrario Euro 0,98;

Foglio 12, part. 719, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 100 mq, reddito dominicale Euro 1,29, redditi agrario Euro 0,98.

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri), le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

Confini: L'appezzamento di terreno confina con altra proprietà *****, con beni 3-4-6, salvo se altri.

Bene 6: Terreno ubicato a Larciano (PT), frazione Biccimurri, Via di Biccimurri

Diritti di piena proprietà pari ad 2167/5000 sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 4- 5-6-7 della superficie catastale complessiva di mq. 222, situata a sud rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni come segue :

Foglio 12, part. 721, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 222 mq, reddito dominicale Euro 2,87, redditi agrario Euro 2,18;

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri), le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico

Confini: L'appezzamento di terreno confina beni n. 3 - 5 - 7, con proprietà *****, proprietà *****, salvo se altri.

Bene 7: Terreno ubicato a Larciano (PT), frazione Biccimurri, Via di Biccimurri

Diritti di piena proprietà pari ad 4334/10000 sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 3 - 4 - 5 della superficie catastale complessiva di mq. 120, situata ad est rispetto bene n. 6 che precede.

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni come segue :

Foglio 12, part. 716, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 120 mq, reddito dominicale Euro 1,55, redditi agrario Euro 1,18.

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico

Confini: L'appezzamento di terreno confina bene n. 6 che precede, con proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, salvo se altri.

Bene 8: Terreno edificabile a Larciano (PT), frazione Biccimurri, Via di Biccimurri

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo), sopra due strisce di terreno edificabile facenti parte del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5" aventi una superficie catastale di mq. 106. Si precisa che la superficie complessiva del lotto di terreno edificabile denominato convenzionalmente negli elaborati progettuali "lotto n. 5" è pari a mq. 799 (dei quali mq. 106 costituenti il presente bene n. 8 ed i restanti non colpiti dal pignoramento immobiliare). La volumetria pari a mc. 1229 attribuita in modo proporzionale al lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali lotto n. 5 in funzione della superficie dei lotti edificabili (lotti n. 1 - 5 e 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo

Rita del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato, consente di poter edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di mt. 7,50. Pertanto dei complessivi mc. 1229 di competenza del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5", mc. 163 competono al presente bene n. 8 ed i restanti mc. 1066 competono al mappale n. 720 non colpito dal pignoramento immobiliare. Per quanto concerne la storia del Piano Attuativo zona C 1.2 - comparto n. 5, si rimanda al contenuto del paragrafo intitolato "descrizione" riferito al bene n. 3 ed ai documenti in esso richiamati.

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni come segue :

Foglio 12, part. 723, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 77 mq, reddito dominicale Euro 0,99, redditi agrario Euro 0,76;

Foglio 12, part. 711, qualità Vigneto, classe 1, superficie e ha are ca 29 mq, reddito dominicale Euro 0,37, redditi agrario Euro 0,28.

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri), le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico. In relazione alle suddette previsioni urbanistiche si fa presente che con pec del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano è stato chiarito, tra l'altro, quanto segue: "Per la validità comuniciamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Confini: Le strisce di terreno edificabile confinano con proprietà *****, proprietà ***** su più lati, salvo se altri.

Si precisa che dei beni 5-6-7 viene venduta la quota, costituendo i medesimi terreni destinati a stradelli di accesso e penetrazione a servizio di futuri lotti edificabili.

Disponibilità dei beni: i beni risultano liberi.

Oneri condominiali: non previsti

Prezzo base: € 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00).

Offerta minima: € 39.500,00 (Euro trentanovemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/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.

La vendita non sarà soggetta al regime iva.

*O*O*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in generale e delle parti esclusive si rimanda alla consulenza tecnica d'ufficio corredata dagli allegati e dalla documentazione fotografica presente nel fascicolo d'ufficio del Tribunale.

I beni sopra descritti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CtU, anche per quanto riguarda la regolarità delle concessioni edilizie e per il rilascio della licenza di agibilità e/o abitabilità e la conformità edilizia ed urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza con le parti comuni dell'edificio tali per legge o per destinazione e quali risultanti dai titoli di provenienza, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento, dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sugli immobili potrebbero gravare trascrizioni di domande giudiziarie (si rimanda alla Ctu) non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, ma mediante provvedimento del Giudice Civile.

Tutte le notizie inerenti l'immobile pignorato, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

La relazione dell'esperto relativa ai beni pignorati potrà essere consultata e visionata da tutti i potenziali interessati tramite i canali di pubblicità e presso lo studio del sottoscritto Avvocato nei giorni di mercoledì e giovedì dalle 16.30 alle 18.30, previo appuntamento telefonico (tel 0573/934661).

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dal Geom. Bisogni Felice, con studio in 51100 – Pistoia (PT), Via XX Settembre n. 5, email bisogni.felice@gmail.com ; pec felice.bisogni@geopec.it , tel 0573 20797; fax 0573 20797 perito nominato dal Tribunale di Pistoia.

Incaricato della custodia del bene, come da nomina del Giudice dell'Esecuzione del 06/07/2023, è l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel, tel 0573 308256 www.isveg.it ed indirizzo email prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto e disciplinato si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

*** **

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 presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13/05/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaalpvp.dgsia@giustiziacerit.it e 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 s'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 delle 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, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 e caricandola sul portale; 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 digitalmente – 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 e di bollo;
- la data, orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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 e della marca da bollo, 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 depositarla successivamente dell’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovrà essere versato l’importo, previamente comunicato dal Delegato, corrispondente all’ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista 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 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 non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** (oltre al pagamento dell'importo della marca da bollo attualmente pari ad € 16,00, che corrisponderà in via telematica) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 187/2022 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN **IT48X0867313800000000911751**, tali importi saranno trattenuti in caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese sopra indicate nel termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, nel termine massimo di 120 giorni.

Il bonifico, con causale "Procedura esecutiva n. 187/2022 R.G.E., lotto _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Il versamento dell'imposta di bollo (€ 16,00) dovrà avvenire esclusivamente tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

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 e, cioè, entro il giorno antecedente l'udienza fissata per la vendita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto quindi il bollo dovuto per legge ed 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 ed indicato comunque nell'offerta di acquisto.

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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire autonomamente gli stessi con degli pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare,
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo (€ 16,00) entro i termini indicati,
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida (si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore) il professionista delegato provvederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che (i) ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale), (ii) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

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 tempestivamente e ritualmente inoltrate tramite piattaforma al professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno (in caso di partecipazione non sarà consentito l'inserimento di offerte con importi decimali).

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il 14/05/2026 (giorno dell'udienza di vendita) subito dopo l'apertura di tutte le offerte ed il vaglio di ammissibilità delle medesime e con termine alle ore 12,00 del 20/05/2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita (*"qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare*

ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente").

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto dell'importo corrisposto per il bollo).

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione al netto del bollo), 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 saldo-prezzo, unitamente agli oneri di cui sopra, 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. 142/2021 R.G.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel. 0573 308256, www.isveg.it indirizzo email prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Annachiara Licci, in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15 (Tel.: 0573 934661; Fax: 0573 934457).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

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

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestazione 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 con contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it)
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca 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 di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente avviso per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. secondo le modalità stabilite nella delega 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, 16 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Annachiara Licci