

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it



TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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



La sottoscritta **Dott.ssa Gaia Nardone**, Notaio in Prato con studio alla Via Francesco Ferrucci n.ro 33, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 26 novembre 2018 nel procedimento esecutivo n. **212/2012 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,



AVVISA

che il giorno **8 GENNAIO 2026 alle ore 10:00** 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 i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.



La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.



DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

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

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

Individuazione degli immobili posti in vendita:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato terratetto, ubicata nella zona centrale del Comune di Quarrata in via Roma n.57, consistente in unità immobiliare destinata a civile abitazione elevata su due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre piano sottotetto e di fatto, senza quindi alcun titolo edilizio legittimo, divisa in tre porzioni indipendenti come di seguito descritte: **(i)** una prima porzione è situata al piano terra con accesso esclusivo dalla Via Roma ed è composta da un ingresso-soggiorno, cucina, un ripostiglio sottoscala, una camera, un bagno e un disimpegno (campita con colore giallo nell'elaborato grafico allegato n.2.2 della perizia); **(ii)** una seconda porzione consistente in un locale al piano terra, adibito a camera da letto benché privo dei necessari requisiti igienico-sanitari e dotato di servizio igienico (campita con colore azzurro nell'elaborato grafico allegato n.2.2 della perizia), separato dal resto dell'abitazione mediante la chiusura di una porta e unito con la creazione di una nuova apertura interna all'abitazione confinante a cui si accede dalla Via Della Repubblica n.16 e di proprietà di uno dei soggetti eseguiti, che la utilizza come propria dimora; **(iii)** una porzione si sviluppa sui due piani dell'edificio oltre il piano sottotetto, con accesso dall'area esterna di pertinenza dell'intera unità immobiliare, e composta al piano terra da ingresso, ripostiglio, disimpegno, al piano primo da una cucina, due camere, un locale guardaroba, un bagno e un disimpegno mentre al piano secondo da locali soffitta (campita con colore verde negli elaborati grafici allegati n.2.3 e 2.4 della perizia).

Fa parte della consistenza immobiliare anche il resede che si sviluppa sul lato est della porzione di edificio, recintato lungo la viabilità pubblica in piccola parte con recinzione in metallo e per la maggior parte con muro in cemento armato, mentre verso le restanti proprietà non è diviso da alcuna recinzione stabile; al resede si accede tramite due cancelli pedonali ovvero uno dalla Via Roma e l'altro dalla confinante pista ciclabile realizzata lungo l'argine del torrente Fermulla. Nel resede esterno è presente una costruzione in pessime condizioni adibita a ripostiglio collegata all'edificio principale da una tettoia, il tutto, in base alla documentazione reperita, realizzato senza alcun titolo abilitativo come meglio spiegato nella relativa descrizione urbanistica.

L'intera unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da locale a locale che va da ml. 2,50 a ml. 3,00 circa, mentre la superficie lorda ammonta a mq. 125 circa, per quanto riguarda il piano terra, e mq. 105 per il

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

piano primo, mentre la soffitta al piano secondo ha una superficie lorda di mq. 105; la superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti, quindi solo ai piani terra e primo, ammonta a mq. 94 circa al piano terra e mq. 81 circa al piano primo. L'area esterna, non delimitata sul posto per tutto il suo contorno, misura mq. catastali 278 (particella 1641).

Superficie convenzionale complessiva: mq.274,96.

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'abitazione nel suo complesso si presenta in un discreto stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti a circa 40 anni, se non oltre, visibilmente non mantenuta periodicamente nel tempo dagli occupanti. L'unità immobiliare quindi necessita oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in caso di insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un'abitazione con rifiniture datate.

Confini: a sud Via Roma, ad ovest proprietà mappale 183 subb.6, 7 e 8, a nord proprietà mappali 183 sub.3 e 338, ad est pista ciclabile, salvo altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata quanto suddescritto è correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 33, dalla particella 183 sub.9 unita alla particella 1641, Via Roma n. 57, piani T-1-2, cat. A/3 cl.4, consistenza vani 11,5, sup.cat. mq.319 e R.C. Euro 742,41, a seguito della variazione di classamento del 25/09/2019 pratica n. PT0041361.

Situazione urbanistica e catastale:

L'ultima planimetria depositata in catasto, allegata alla denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio in data 13.11.2018 e registrata al n. 15713. 1/2018 (protocollo PT0049305) in atti dal 14.11.2018, corrisponde allo stato di fatto rilevato sul posto.

Per quanto concerne la normativa urbanistica e la regolarità edilizia, dalla consulenza estimativa in atti risulta quanto segue:

L'intero edificio sopra descritto ricade nella zona "TS – Tessuti storici" ed in particolare il fabbricato è classificato tra gli Edifici di Classe 4 ovvero "Edifici di interesse ambientale e documentale", il tutto secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata e come descritto agli articoli 130 e 132 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie depositate presso il Comune di Quarrata: * Licenza di Costruzione n.30 del 16/03/1957 rilasciata "per lavori di ampliamento e modifiche"; detta licenza consentiva lavori che dovevano sostanzialmente modificare l'edificio in oggetto ma dette opere non sono state mai eseguite. In ogni

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

modo tale documento risulta importante, a parere del CTU, perché rilasciato comunque dal Comune e pertanto il CTU presume che lo stato precedente i lavori rappresentato al fosse quello realmente consentito a quel momento anche perché, come di seguito desumibile, il CTU non ha reperito altri titoli edilizi rilasciati dal Comune da cui prelevare una rappresentazione grafica dell'immobile autorizzata; * Licenza di Costruzione n.40 del 04/07/1958, rilasciata "per lavori di riparazione e modifica"; a detta licenza il CTU non ha trovato allegato alcun elaborato grafico, come anche confermato nella attestazione del Comune di Quarrata del 18/11/2017 richiesta dal CTU; * Licenza di Costruzione n.899 del 07/09/1973 riguardante semplicemente la sostituzione di un'insegna; * pratica edilizia n.228 del 1986 depositata in data 27/09/1986 con prot. n. 18412 con la quale veniva richiesta la "Costruzione di un accesso esterno ad un quartiere di civile abitazione" alla quale la commissione edilizia in data 28/11/1986 ha dato parere sfavorevole "Poiché l'appezzamento viene diviso in due zone comunicanti attraverso la strada esterna"; negli elaborati grafici allegati alla pratica si evince lo stato preesistente ai lavori oggetto di richiesta di concessione, ma non essendo quest'ultima mai stata rilasciata dal Comune, a parere del CTU e ai fini di una regolarizzazione delle opere difformi rilevate, rimangono da prendere a riferimento come stato iniziale gli elaborati allegati alla Licenza n.30 del 1957 sopra descritta; * pratica edilizia n.292 del 1987 depositata in data 16/07/1987 con prot. n. 14781 con la quale veniva richiesta la "Costruzione di una porta di accesso" alla quale la commissione edilizia in data 28/07/1987 ha dato parere favorevole ed in seguito il Comune, in data 30/07/1987 con prot. 15766, ha richiesto delle integrazioni a cui però non è seguita alcuna risposta comportando la conseguente archiviazione della pratica senza il rilascio della concessione; negli elaborati grafici allegati alla pratica si evince ancora lo stato preesistente ai lavori oggetto di richiesta di concessione, ma non essendo quest'ultima mai stata rilasciata dal Comune, a parere del CTU e ai fini di una regolarizzazione delle opere difformi rilevate, rimangono sempre da prendere a riferimento come stato iniziale gli elaborati allegati alla Licenza n.30 del 1957 sopra descritta. In merito ad altre pratiche edilizie richieste in visione e non inserite in elenco il CTU ha precisato che la pratica di condono n.1719 del 1986 aveva per oggetto un altro immobile ubicato in altra zona mentre la pratica edilizia n.584 del 2006 riguarda altra abitazione di proprietà dell'esecutato confinante con l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione. In merito alla Abitabilità il CTU ha fatto presente di non aver trovato alcuna pratica in merito e comunque di non aver reperito ulteriore documentazione presso il Comune di Quarrata come anche da quest'ultimo confermato con relativa attestazione del 18/11/2017 su richiesta del CTU.

Considerando quindi che per l'unità immobiliare in oggetto non è stato reperito alcun titolo edilizio rilasciato dal Comune di Quarrata idoneo a permettere al CTU di poter verificare una situazione autorizzata consolidata e preesistente allo stato rilevabile sul posto, rimane solo come punto di riferimento la Licenza n. 30 del 1957 la quale, anche se riguarda opere di progetto poi mai realizzate, riporta negli elaborati grafici alle-

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

gati uno stato preesistente le opere previste che comunque il CTU presume precedentemente autorizzato dal Comune di Quarrata (allora Comune di Tizzana), dando per scontato che quest'ultimo prima di emettere la Licenza definitiva abbia riscontrato la legittimità dell'edificio esistente e quindi la conformità dello stesso alle norme al tempo in vigore. Pertanto prendendo a riferimento come stato preesistente l'elaborato grafico rappresentante lo stato prima delle opere richieste con la Licenza di Costruzione n.30 del 1957, le difformità riscontrate dal CTU durante il sopralluogo del 27/10/2017 sono le seguenti: al piano terra opere esterne consistenti nella chiusura di una finestra prospiciente la Via Roma ed il lieve spostamento di un'altra (se mai avvenuto) posta sul lato Ovest oltre a opere interne che hanno comportato nella sostanza una diversa distribuzione dei locali e la creazione di un cucinotto, due bagni, due ripostigli, due disimpegni e un ingresso al posto di due vani; al piano primo opere esterne consistenti nell'apertura di una finestra sul lato Est e nella chiusura di due finestre sul lato Ovest oltre a opere interne che hanno comportato nella sostanza la creazione di un corridoio/disimpegno, di un bagno e di due lucernari verso il piano soffitta. Il CTU ha segnalato inoltre errori grafici negli elaborati del 1957 che comprendono anche quote non fedeli allo stato attuale, tenendo conto che a vista l'edificio appare vetusto e quindi il CTU presume che la sagoma e le strutture portanti siano rimaste immutate nel tempo. Il CTU inoltre ha evidenziato che la maggior consistenza immobiliare che appare negli elaborati di cui alla Licenza n.30 del 1957 appare divisa oggi in due unità immobiliari senza alcun titolo (si precisa già frazionate per lo meno all'epoca della successione del Sig. - omissis - trascritta nel 1980), ovvero una consiste nell'abitazione oggetto della presente procedura e l'altra è l'abitazione confinante di proprietà di uno degli esecutati ma non riguardante l'esecuzione di cui trattasi. La divisione in due unità immobiliari è comunque stata dichiarata al Catasto almeno dal 04/05/1979, e la delimitazione dell'abitazione rappresentata nella planimetria catastale agli atti corrisponde nella sostanza a quanto rilevato dal CTU sul posto. Per quanto riguarda la corte esterna: realizzazione di una tettoia e di un casottino ad uso ripostiglio entrambi in strutture e rifiniture comunque precarie. Per quanto riguarda la recinzione il CTU ne ha presunto, almeno per la muratura in cemento armato, la regolare esecuzione data l'evidente costruzione in sede di realizzazione della pista ciclabile lungo l'argine del torrente Fermulla. In merito agli accessi dalla viabilità pubblica, ovvero dalla Via Roma e dalla pista ciclabile, il CTU non ha trovato presso il Comune pratiche che ne consentano la realizzazione anche se per lo sporto dalla pista ciclabile il CTU ne ha presunto la rappresentazione nel relativo progetto depositato ad altro nominativo e comunque, a detta del Sig. (omissis), presente alle operazioni di rilievo, detto accesso fu consentito alla proprietà durante il corso dei lavori. Alla data di redazione della perizia tecnica dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato del fabbricato è risultato non conforme per le difformità sopra elencate. Per quanto riguarda la tettoia e il casottino realizzati senza titolo sulla corte esclusiva per gli stessi il CTU ne ha prevista la demolizione. In merito agli aspetti idraulici ed alla vicinanza dell'immo-

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

bile al torrente Fermulla il CTU ha fatto presente che in seguito a colloquio con un tecnico del Comune di Quarrata lo stesso ha evidenziato che potrebbe necessitare la richiesta di una autorizzazione idraulica per la distanza dall'argine del fabbricato, per una porzione, inferiore a 10 ml prescritti dal R.D. n.523 del 1904. Il CTU ha ritenuto che questo aspetto sia stato sicuramente valutato in sede di rilascio della Licenza di Costruzione n.30 del 1957, in cui il R.D. n.523/1904 era già vigente, data anche l'importanza delle opere previste, anche se poi mai eseguite ma pur sempre autorizzate, alla luce del fatto che negli elaborati grafici raffiguranti lo stato prima dei lavori era stata indicata una distanza del fabbricato dal torrente di 8 ml. Per quanto sopra esposto comunque cautelativamente il CTU ha previsto anche l'allestimento della pratica di autorizzazione idraulica in sede di sanatoria perché potrebbe essere richiesta dall'amministrazione comunale. In merito alle opere non licenziate che hanno riguardato le strutture portanti il CTU ha previsto anche il deposito della relativa richiesta sanatoria presso la Regione Toscana, in quanto non è possibile al momento stabilirne l'epoca di realizzazione. Infine il CTU ha inserito nelle spese previste anche gli oneri concessori per la divisione in due unità immobiliari, nella misura del 50% in quanto dovrebbero essere ripartite oggi tra le due diverse proprietà delle rispettive nuove unità immobiliari. In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 il CTU ha fatto presente che l'immobile in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985). Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 il CTU ha precisato che l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche del CTU alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Quarrata ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001. Per le rimanenti incongruenze, quindi, il CTU ha precisato che le stesse possono essere sanate presentando al Comune di Quarrata una domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per il conseguimento dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, eventualmente acquisendo preventivamente i necessari Nulla Osta di altri enti competenti, se necessari. In questa sede a giudizio del CTU appare anche opportuno considerare cautelativamente la possibilità di individuazione da parte del Comune, in sede di futura istruttoria della pratica di sanatoria, di opere difformi che comunque non possono essere demolite senza pregiudicare l'intero edificio come ad esempio lievi differenze di sagoma che comportassero la violazione delle distanze minime dai confini e/o dai fabbricati limitrofi, come prescritte dalla normativa, ovvero il superamento della potenzialità edificatoria del lotto, sempre se prevista dalla normativa locale; in questo caso quindi il CTU ha previsto anche l'applicazione di quanto prescritto nell'articolo 206 della L.R. 65/2014 e qualora dette difformità non risultassero sanabili su parere della commissione edilizia del Comune, in merito più che altro, si ripete, ad un eventuale aumento di superficie utile, benché lieve, ovvero alla modifica della distanza dai confini e alla modifica dei prospetti,

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

il CTU ha ritenuto opportuno preventivare come ulteriori spese di sanatoria anche quelle previste dal comma 2 dell'articolo 206 sopra citato che consistono nel pagamento di una sanzione pari "al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00". Pertanto essendo nella sostanza l'immobile uguale a quello concesso e quindi l'aumento di valore non rilevante il CTU ha potuto prevedere oltre gli oneri ed alla sanzione ex art. 209 della L.R. 65/2014 anche l'applicazione della sanzione minima di € 1.000,00. Infine il CTU prevede anche la richiesta all'Azienda U.S.L. di una deroga per alcuni locali che presentano requisiti igienico sanitari inferiori ai minimi previsti dalla normativa vigente, considerando anche l'epoca di realizzazione dell'edificio sicuramente antecedente al 1957. Ovviamente quanto sopra sarebbe superato se la proprietà avesse già provveduto a presentare relativa domanda al Comune ancora in corso di definizione e quindi non consultabile da terzi fino al rilascio del titolo edilizio definitivo. Il CTU ha infine precisato che la possibilità concreta di sanare quanto sopra sarà comunque appurata in sede di effettivo deposito presso il Comune della relativa domanda, dato che dovrà esprimersi in modo favorevole la commissione edilizia che esaminerà la pratica oltre alla Provincia di Pistoia per l'autorizzazione idraulica e alla Regione Toscana per la sanatoria strutturale nonché all'Azienda U.S.L. per la deroga dai requisiti minimi igienico-sanitari, qualora il Comune richiedesse anche detti adempimenti prima del rilascio della sanatoria definitiva, senza escludere inoltre anche un eventuale inasprimento delle norme e delle sanzioni in futuro. La sanatoria quindi comporterebbe al momento una spesa arrotondata di € 15.500,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n. 8.1 alla perizia tecnica.

L'impianto elettrico è sottotraccia e datato; anche l'impianto idraulico è sottotraccia; l'impianto termico è autonomo con generatore di calore costituito da caldaia alimentata a pellet ubicata nel locale cucina al piano primo; i corpi scaldanti dislocati nei locali sono costituiti da elementi in alluminio. Le cucine sono alimentate da bombole di gas, mancando l'allacciamento dell'abitazione alla fornitura di metano. L'acqua calda è generata da scaldabagni elettrici ubicati all'interno dei tre locali adibiti a servizi igienici.

Dalla consulenza estimativa in atti risulta inoltre che non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico e che non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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.

Disponibilità del bene: Dalla consulenza estimativa in atti risulta che al momento del sopralluogo avvenuto in data 27/10/2017 l'immobile posto in vendita si è presentato arredato e occupato da un soggetto per

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

quanto riguarda la porzione di immobile con ingresso dal resede al piano terra e che comprende il piano terra e la soffitta; da uno degli esecutati per quanto riguarda il locale al piano terra con servizio igienico unico unito ad altra abitazione di proprietà dello stesso e non oggetto della presente procedura esecutiva, mentre la porzione al piano terra con ingresso dalla Via Roma è risultata occupata da altro soggetto. Il CTU ha appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate di Pistoia che non vi sono contratti di locazione a nome degli esecutati e dei loro danti causa.

Il Custode ISVEG, all'esito della ricognizione effettuata in data 28 aprile 2025, ha comunicato quanto segue: le chiavi sono in possesso ISVEG; lo stato conservativo dell'immobile risulta pessimo; sono presenti tracce di umidità e distacco di intonaco in vari vani; sono presenti beni mobili/rifiuti vari privi di rilevante valore; le utenze risultano staccate.

Oneri condominiali: Dalla perizia tecnica risulta che non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; che per l'edificio, composto da due unità immobiliari principali, il CTU ha appurato, chiedendo delucidazioni al soggetto che ha consentito l'accesso all'immobile, l'inesistenza di una gestione da parte di un amministratore condominiale nominato e che comunque il numero delle unità immobiliari è inferiore a quello minimo per il quale è prescritto l'obbligo della nomina di un amministratore.

Prezzo base: € 74.500,00 (Euro settantaquattromilacinquecento/00);

Offerta minima: € 55.875,00 (Euro cinquantacinquemilaottocentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. 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 antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

- 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

- 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 "NOTAIO NARDONE GAIA TRIBUNALE PISTOIA ESEC.IMM. 212/2012 R.E." al seguente **IBAN: IT 05 Y 01030 21507 000001988568**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 212/2012 R.E. lotto unico, 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 saranno effettuati 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'a-

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rea 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 giorno 08/01/2026 al 13/01/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

*** **

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 dal-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

lo 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. 212/2012"; 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 6 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 adottate 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 de-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it

legato (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." con sede a Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 (Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it Tel.: 0573.3571525 – 0573 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Gaia Nardone in Prato, Via Francesco Ferrucci n. 33 (Tel.: 0574.611242; Mail: gaianardone@notariato.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

*** **

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Mini-

DOTT.SSA GAIA NARDONE

NOTAIO

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it



stero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci.



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.

Prato, 02/09/2025.



Il Professionista Delegato

Dott.ssa Gaia Nardone

