

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

Il sottoscritto Avv. Mario Ferreri, CF FRRMRA67S24F839V con studio in Montecatini Terme alla via Nofretti n. 131 professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 12 marzo 2025 nel procedimento esecutivo **n. 381/2011 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 settembre 2025 alle ore 9.00**, presso il proprio studio, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lotto n. 3 contraddistinto da:

Bene N° 5 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Dalmazia n.302, piano T Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un maggior fabbricato civile, con accesso da resede che lo separa dalla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con i seguenti dati:

- Foglio 179, P.lla 67, Sub. 2, via Dalmazia n. 302 piano T, Categoria C/1, classe 11, consistenza 158 mq, rendita catastale euro 3.476,17.

Lotto n. 4 contraddistinto da:

Bene N° 6 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Dalmazia n.306, piano T Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un maggior fabbricato civile, con accesso da resede che lo

separa dalla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con i seguenti dati:

- Foglio 179, P.lla 67, Sub. 1, via Dalmazia n. 306 piano T, Categoria C/1, classe 11, consistenza 148 mq, rendita catastale euro 3.256,16.

Lotto n. 5 contraddistinto da :

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno agricolo pianeggiante posto su via di Burgianico. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 182, Porz. AA, Qualità Vigneto, classe 2, are 08 ca 00, R.D. euro 5,37 R.A. euro 4,96; porz. AB, Qualità Vivaio classe 1, are 57 ca 20, R.D. euro 531,74 , R.A. euro 236,33;

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno agricolo posto in zona collinare. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 160, Part. 176, porz. AA Seminativo , classe 3 , are 3 ca 20, R.D. euro 1,16, R.A. 1,82; porz. AB Uliveto classe 2, are 1 ca 30, R.D. euro 0,44, R.A. euro 0,44;

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno a vigneto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo classe 4 , are 9 ca 30, R.D. 1,68 euro, R.A. euro 1,44; Porz. AB, Qualità Oliveto, classe 2, are 3 ca 00, R.D. euro 1,01, R.A. euro 1,01;

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 188, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, are 1 ca 60, R.D. euro 0,66, R.A. euro 0,54;

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno a Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 281, Qualità Uliveto, classe 3, are 38 ca 82, R.D. euro 7,02, R.A. euro 5,01;

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno a Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 282, Qualità Uliveto, classe 3, are 2 ca 50., R.D. euro 0,45, R.A. euro 0,32;

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 283, Porz. AA. Bosco misto, classe 1, are 14 ca 43, R.D. euro 1,86; R.D. euro 0,45; Porz AB uliveto, classe 2, ca 77, R.D. euro 0,26, R.A. euro 0,26;

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno a Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 286, Porz. AA Vigneto, classe 2, ca 34 , R.D. euro 0,23, R.A. euro 0,21; Porz. AB Uliveto , classe 2, are 4 ca 36; R.D. euro 1,46, R.A. euro 1,46;

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 56, Qualità Uliveto, classe 32, are 36, R.D. euro 12,09, R.A. euro 12,09;

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 177, Qualità Uliveto, classe 2, are 37 ca 50, R.D. euro 12,59 , R.A. euro 12,59;

Bene N° 17 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 178, Qualità Uliveto, classe 2, are 156 ca 20, R.D. euro 5,10, R.A. euro 5,10;

Bene N° 18 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea posto in zona collinare Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 160, Part. 179, Porz. AA Seminato arborato, classe 1, are 13 ca 50, R.D. euro 11,16, R.A. euro 9,76; Porz. AB, Uliveto, classe 2, are 5, R.D. euro 1,68, R.A. euro 1,68;

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno a Oliveto, posto in zona collinare Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 189, Qualità Uliveto, classe 2, are 72 ca 90, R.D. euro 24,47, R.A. euro 24,47;

Bene N° 20 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 119, Part. 3, Qualità Bosco ceduo, classe 2, ha 2 are 34 ca 50, R.D. euro 18,17, R.A. euro 7,27;

Bene N° 21 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 119, Part. 7, Qualità Bosco ceduo, classe 2, are 4 ca 40, R.D. euro 0,34, R.A. euro 0,14;

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 119, Part. 8, Qualità Bosco ceduo, classe 2, are 10 ca 20, R.D. euro 0,79, R.A. euro 0,32;

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 119, Part. 11, Qualità Bosco ceduo, classe 2, are 4 ca 20, R.D. euro 0,33, R.A. euro 0,13;

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 119, Part. 12, Qualità Pascolo, classe 1, are 13, R.D. euro 1,01. R.A. euro 0,47;

Bene N° 25 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 119, Part. 13, Qualità Bosco ceduo, classe 2, ha 1 are 67 ca 90, R.D. euro 13,01. R.A. euro 5,20;

Bene N° 26 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno a castagneto posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 119, Part. 31, Qualità Castagneto da frutto, classe 2, are 13 ca 40, R.D. euro 1,38, R.A. euro 0,55;

Bene N° 27 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 119, Part. 194, Qualità Bosco ceduo, classe 2, are 4 ca 80, R.D. euro 0,37, R.A. euro 0,15;

Bene N° 28 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 102, Part. 36, Qualità Bosco ceduo, classe 2, are 72 ca 90, R.D. euro 5,65, R.A. euro 2,26;

Bene N° 29 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 102, Part. 48, Qualità Bosco ceduo, classe 2, ha 2 are 62 ca 50; R.D. euro 20,34, R.A. euro 8,13;

Bene N° 30 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone Terreno boschivo posto in zona di alta collina. Accessibile attraverso strade di smacchio. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 119, Part. 232, Qualità Seminativo, classe 5, are 6 ca 10, R.D. euro 0,54, R.A. euro 0,32;

Bene N° 31 - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - loc. Il Vallone posto in zona di alta collina disposto su due livelli. Accessibile attraverso strade di smacchio, da percorrere per circa 2 km dalla strada provinciale 24. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al:

- Fg. 119, Part. 234, Cat. unità collabenti,

Bene N° 32 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 149, Part. 316, Qualità Bosco ceduo, classe 2, are 50 ca 20 , R.D. 3,89, R.A. euro 1,56;

Bene N° 33 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 149, Part. 318, Porz. AA Bosco ceduo, classe 2, are 3 ca 2 , R.D. 0,23, R.A. euro 0,09; Porz.

AB Uliveto, classe 3, ca 28, R.D. euro 0,05, R.A. euro 0,04;

Bene N° 34 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno a Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 149, Part. 354, Qualità Uliveto, classe 3, are 11 ca 10 , R.D. 2,01, R.A. euro 1,43;

Bene N° 35 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno a Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 149, Part. 356, Qualità Uliveto Vigneto, classe 2, are 16 ca 10 , R.D. 6,65, R.A. euro 5,40;

Bene N° 36 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 148, Part. 666, Qualità Uliveto, classe 2, are 4 ca 10 , R.D. 1,38, R.A. euro 1,38;

Bene N° 37 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno a bosco posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 149, Part. 533, Qualità Bosco ceduo, classe 2, are 10 ca 40 , R.D. 0,81, R.A. euro 0,32;

Bene N° 38 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Burgianico Terreno seminativo posto in zona pianeggiante. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 160, Part. 233, Qualità Vivaio, classe 1, are 5 ca 40 , R.D. 50,20, R.A. euro 22,31;

Bene N° 39 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno a Oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 148, Part. 668, Qualità Uliveto, classe 2, ha 3 are 6 ca 45 , R.D. 102,87, R.A. euro 102,87;

Bene N° 40 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 149, Part. 270, Qualità Bosco ceduo, classe 1, ca 90 , R.D. euro 0,09 , R.A. euro 0,03;

Bene N° 41 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 149, Part. 311, Qualità Uliveto, classe 2, are 42 ca 20 , R.D. 14,17, R.A. euro 14,17;

Bene N° 42 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno seminativo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 149, Part. 312, Qualità Seminativo arborato, classe 1, are 3 ca 40 , R.D. euro 2,81, R.A. euro 2,46

Bene N° 43 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno seminativo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 149, Part. 313, Qualità Seminativo, classe 4, are 20 ca 80 , R.D. euro 3,76, R.A. euro 3,22;

Bene N° 44 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 149, Part. 314, Qualità Uliveto, classe 2, are 59 ca 50 , R.D. euro 19,97, R.A. euro 19,97;

Bene N° 45 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :

- Fg. 149, Part. 317, Porz AA Bosco ceduo ,classe 2, are 35 ca 75 , R.D. euro 2,77, R.A. euro 1,11;
Porz. AB Uliveto, classe 3, ca 35, R.D. euro 0,06, R.A. euro 0,05;
- Bene N° 46** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno oliveto posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:
- Fg. 149, Part. 698, Qualità Uliveto, classe 2, are 62 ca 80 , R.D. euro 21,08, R.A. euro 21,08;
- Bene N° 47** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno seminativo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:
- Fg. 149, Part. 497, Uliveto classe 3, are 1 ca 60 , R.D. euro 0,29, R.A. euro 0,21;
- Bene N° 48** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :
- Fg. 149, Part. 532, Qualità Bosco ceduo classe 2, are 12 ca 40 , R.D. euro 0,96, R.A. euro 0,38;
- Bene N° 49** - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Rudere posto in zona collinare. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al :
- Fg. 149, Part. 699, Categoria unità collabenti;
- Bene N° 50** - Pollaio ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure Il fabbricato ad un solo piano adibito a pollaio. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al:
- Fg. 148, Part. 670, Categoria C/6, classe 3, 13 mq., R.C. euro 53,04;
- Bene N° 51** - Pollaio ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure Il fabbricato ad un solo piano adibito a pollaio. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al :
- Fg. 148, Part. 671, Categoria C/6, classe 3, 17 mq., R.C. euro 69,36;
- Bene N° 52** - Stalla ubicata a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure Fabbricato adibito a stalla e fienile elevato su due piani fuori terra, accessibile tramite viabilità podereale. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al:
- Fg. 148, Part. 672, Categoria C/6, classe 3, mq. 215, R.C. euro 877,20;
- Bene N° 53** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:
- Fg. 149, Part. 217, Qualità Bosco ceduo, classe 3, are 29 ca 70 , R.D. euro 1,53, R.A. euro 0,46;
- Bene N° 54** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:
- Fg. 149, Part. 234, Qualità Bosco ceduo, classe 2, ha 3 are 29, R.D. euro 25,49, R.A. euro 10,19;
- Bene N° 55** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - loc. Valdibure Terreno boschivo posto in zona collinare. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al :
- Fg. 149, Part. 235, Qualità Bosco ceduo, classe 3, are 18 ca 40, R.D. euro 0,95, R.A. euro 0,29;
- Bene N° 56** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure n.22, piano Terra Unità immobiliare ad uso magazzino deposito posto al piano terra di un più ampio fabbricato colonico con accesso da via di Crespole e Valdibure, composto da sette locali oltre accessori. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia:
- Fg. 148, Part. 107, Sub. 4, Categoria C/5, classe U, mq. 224, R.C. euro 694,12;
- Bene N° 57** - Frantoio ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure n.22, piano Terra Unità immobiliare ad uso frantoio posto al piano terra di un più ampio fabbricato colonico con accesso da via di Crespole e Valdibure, composto da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al:
- Fg. 148, Part. 107, Sub. 5, Categoria C/3, classe 5, mq. 32, R.C. euro 128,91;
- Bene N° 58** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure n.22, piano Primo - Secondo Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato colonico con accesso da via di Crespole e Valdibure, composto da sette vani oltre accessori. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al:
- Fg. 148, Part. 107, Sub. 6, Categoria A/2, classe 2, vani 7,5, R.C. euro 697,22;
- Bene N° 59** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure n.22, piano Primo Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di un più ampio fabbricato colonico con

accesso da via di Crespole e Valdibure, composto da cinque vani oltre ampio terrazzo sul lato sud ed accessori. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al:

- Fg. 148, Part. 107, Sub. 7, Categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. euro 271,14;

Bene N° 60 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure n.22, piano Primo Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di un più ampio fabbricato colonico con accesso da via di Crespole e Valdibure, composto da quattro vani oltre accessori. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al :

- Fg. 148, Part. 107, Sub. 8, Categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. euro 271,14;

Bene N° 61 - Tettoia ubicata a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure n.22 Tettoia posta in prossimità del fabbricato principale con accesso da via di Crespole e Valdibure attraverso corte comune. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al:

- Fg. 148, Part. 107, Sub. 9, Categoria C/7, classe 2, mq. 28, R.C. euro 26,03;

Bene N° 62 - Cantiere edile ubicato a Pistoia (PT) - Via di Crespole e Valdibure Fabbricato agricolo al grezzo posto all'interno di terreno ad uliveto con accesso da viabilità poderali che si diparte da via di Crespole e Valdibure. Identificato al catasto Terreni del Comune di Pistoia al:

- Fg. 149, Part. 314, Qualità Uliveto, classe 2, are 59 ca 50, R.D. euro 19,97, R.A. euro 19,97;

Situazione urbanistica e catastale:

Lotto n. 3:

Bene N° 5 : Il fabbricato ricade in area classificata come Tessuti e Servizi di recente formazione - TR1 - stabili-consolidati . L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Risultano, secondo il CTU: Concessione a Sanatoria n. 65 del 02/12/1988; - Agibilità del 04/10/2005 p.g.58892 P.E. 6676/22 acquisita al registro delle abitabilità con numero d'ordine 289/2005. - Denuncia inizio attività Pratica Edilizia 1471 del 24/07/2007 protocollo 42635; Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Sono state riscontrate dal CTU modifiche alla partizione interna, la cui regolarizzazione può essere ottenuta secondo lo stesso con la presentazione di CILA tardiva, con oneri previsti spese tecniche e sanzioni di euro 2.000,00. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è allegata all'attestazione di agibilità. L'area non è stata interessata da nessun permesso di costruire

Lotto n. 4:

Bene N° 6 Il fabbricato ricade in area classificata come Tessuti e Servizi di recente formazione - TR1 - stabili-consolidati. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Risultano secondo il CTU: Concessione a Sanatoria n. 65 del 02/12/1988; - Agibilità del 04/10/2005 p.g.58892 P.E. 6676/22 acquisita al registro delle abitabilità con numero d'ordine 289/2005. - Denuncia inizio attività Pratica Edilizia 1471 del 24/07/2007 protocollo 42635; Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo abilitativo depositato. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è allegata all'attestazione di agibilità.

Lotto n. 5:

in base alle indicazioni del CTU risulta quanto segue:

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO: L'area ricade in parte negli ambiti di collina e montagna - aree agricole tradizionali di collina e di montagna - art.86 nta del RU; in parte area a destinazione speciale - aree agricole multi funzionarie con valenza ambientale - art.90 nta del RU. L'area ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade in negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade in parte negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU; in parte ambiti di collina e montagna - aree agricole tradizionali di collina e montagna - art.86 nta del RU L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto delle linee ferroviarie art.69 nta del RU.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade in parte negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU; in parte ambiti di collina e montagna - aree agricole tradizionali di collina e montagna - art.86 nta del RU L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto delle linee ferroviarie art.69 nta del RU.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO: L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto delle linee ferroviarie e in parte nella fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e in quella ferroviaria art.69 nta del RU.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e in quella ferroviaria art.69 nta del RU.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e in quella ferroviaria art.69 nta del RU.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO: L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e in quella ferroviaria art.69 nta del RU.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO: L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e in quella ferroviaria art.69 nta del RU.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE: L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto per ambiti di interesse paesaggistico art.69 nta del RU.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto per ambiti di interesse paesaggistico art.69 nta del RU ed in parte è interessata da Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto art.67 nta del RU

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU. L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto per ambiti di interesse paesaggistico art.69 nta del RU.

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 31 - RUDERE UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade in parte negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU e in parte ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica art.87 nta del RU. Ricade in parte nella fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti di collina e montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica art.87 nta del RU. Ricade in parte nella fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'area ricade in parte in fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. BURGIANICO : L'area ricade in parte negli ambiti di collina e montagna - aree agricole tradizionali di collina e di montagna - art.86 nta del RU e in parte aree a destinazione speciale - aree agricole multifunzionali con valenza ambientale art.90 nta del RU. L'area ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade in parte negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87

nta del RU e in parte ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU. L'area ricade in parte in fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU.

BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade in parte negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU e in parte ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade in parte negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU e in parte ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade in parte negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU e in parte ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade in parte negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU e in parte ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade in parte negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU e in parte ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU. L'area ricade in parte in fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU.

BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU.

BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 49 - RUDERE UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU.

BENE N° 50 - POLLAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU.

BENE N° 51 - POLLAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU.

BENE N° 52 - STALLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE: L'area ricade negli ambiti collina e di montagna - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU. L'immobile ricade in fascia di rispetto cimiteriale art.69 nta del RU

BENE N° 53 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU.

BENE N° 54 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU. L'area in parte ricade in ambiti di interesse paesaggistico art.69 nta del RU.

BENE N° 55 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'area ricade negli ambiti forestali di boschi e radure - bosco ceduo - art.89 nta del RU. L'area in parte ricade in ambiti di interesse paesaggistico art.69 nta del RU.

BENE N° 56 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO TERRA. L'area ricade in ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU, in parte classificato come edificio storico E3 (casa colonica - trasformato nelle finiture e nei materiali).

BENE N° 57 - FRANTOIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO TERRA. L'area ricade in ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di

valenza paesaggistica - art.87 nta del RU, in parte classificato come edificio storico E3 (casa colonica - trasformato nelle finiture e nei materiali).

BENE N° 58 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO PRIMO – SECONDO. L'area ricade in ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU, in parte classificato come edificio storico E3 (casa colonica - trasformato nelle finiture e nei materiali).

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO PRIMO . L'area ricade in ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU, in parte classificato come edificio storico E3 (casa colonica - trasformato nelle finiture e nei materiali).

BENE N° 60 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO PRIMO. L'area ricade in ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU, in parte classificato come edificio storico E3 (casa colonica - trasformato nelle finiture e nei materiali).

BENE N° 61 - TETTOIA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22. L'area ricade in ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU.

BENE N° 62 - CANTIERE EDILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE. L'area ricade in ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - art.87 nta del RU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 31 - RUDERE UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. IL VALLONE : L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

BENE N° 49 - RUDERE UBICATO A PISTOIA (PT) - LOC. VALDIBURE : L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

BENE N° 50 - POLLAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE: Non è stato possibile effettuare la datazione attraverso documentazioni cartografiche o fotografiche, nè rintracciare titoli edilizi autorizzativi. Preso atto della costante giurisprudenza del Consiglio di Stato e del recente pronunciamento con sentenza della Sez. V in data 23/12/2013, si ritiene di non poter affermare la legittimità della costruzione.

BENE N° 51 - POLLAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE : L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato possibile effettuare la datazione attraverso documentazioni cartografiche o fotografiche, nè rintracciare titoli edilizi autorizzativi. Preso atto della costante giurisprudenza del Consiglio di Stato e del recente pronunciamento con sentenza della Sez. V in data 23/12/2013, si ritiene di non poter affermare la legittimità della costruzione.

BENE N° 52 - STALLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n. 46 del 09/04/1997 P.E. 947/91; - Concessione Edilizia n. 181 del 13/06/2002 P.E. 1500/99; - Concessione Edilizia n. 263 del 22/09/2004 P.E. 1500/99. Agli atti comunali non è presente la dichiarazione di agibilità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. In seguito a verifica dello stato dei luoghi, confrontato con i titoli edilizi, sono emerse lievi difformità di sagoma dovute all'andamento della copertura e diffuse modifiche alle aperture esterne. I costi

necessari per provvedere alle pratiche comunali, con sanzioni, ed agli oneri professionali vengono stimati in euro 5.000,00. Le dichiarazioni degli impianti non sono state reperite.

BENE N° 56 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO TERRA. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Risultano secondo il CTU: Denuncia Inizio Attività tardiva P.E. 2226/2003 del 08/10/2003; - Denuncia Inizio Attività P.E. 549/2004 del 23/03/2004 e successive varianti; Agli atti comunali non è presente la dichiarazione di agibilità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In seguito a verifica dello stato dei luoghi, confrontato con i titoli edilizi, emergono le seguenti difformità: - le aperture di due locali che si affacciano sul cortile di ingresso, nella zona nord dell'unità immobiliare non corrispondono, una porta è stata chiusa, una finestra è stata trasformata in porta. I costi necessari per provvedere alle pratiche comunali, sanzioni, gli oneri professionali si stimano in euro 10.000,00. Competono inoltre oneri pro quota per remissione in pristino derivanti da demolizione di tettoie poste sulla corte comune particella 107 sub.10 ed ubicate: l'una in aderenza ad altra tettoia (sub.9), l'altra antistante il portone di ingresso del magazzino (sub.4). La loro demolizione e ricostruzione risulta più conveniente rispetto alle sanzioni imposte in zona di vincolo paesaggistico. I costi necessari comprensivi di spese tecniche e smaltimento del materiale di risulta si stimano in euro 4.000,00, la quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 600,00. Per quanto riguarda la consistenza dell'ampio portico con copertura a terrazza ubicato sul lato sud, sono state svolte ricerche per l'individuazione dell'epoca di costruzione del manufatto. In particolare, con riferimento alla presenza del Vincolo Nord, si è esaminata tutta la documentazione disponibile, partendo dai voli aerofotogrammetrici del '54 fino ai più recenti, ed esaminando anche la documentazione predisposta dall'UTC di Pistoia nel censire i fabbricati storici, come quello in oggetto. Non è stato possibile giungere a conclusioni affidabili. Considerando che una delle condizioni poste dalla legge per disporre la nullità di un atto relativo ad un edificio per il quale non sia disponibile il titolo realizzativo è che l'edificio sia suscettibile di utilizzo autonomo, si rileva che tale caratteristica non è applicabile al bene in oggetto. Pertanto, ai fini della presente perizia, il bene è da considerarsi legittimo. Le dichiarazioni degli impianti non sono state reperite.

BENE N° 57 - FRANTOIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO TERRA: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Risultano secondo il CTU: Denuncia Inizio Attività P.E. 549/2004 del 23/03/2004 e successive varianti; Agli atti comunali non è presente la dichiarazione di agibilità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Competono inoltre oneri pro quota per remissione in pristino derivanti da demolizione di tettoie poste sulla corte comune particella 107 sub.10 ed ubicate: l'una in aderenza ad altra tettoia (sub.9), l'altra antistante il portone di ingresso del magazzino (sub.4). La loro demolizione e ricostruzione risulta più conveniente rispetto alle sanzioni imposte in zona di vincolo paesaggistico. I costi necessari comprensivi di spese tecniche e smaltimento del materiale di risulta si stimano in euro 4000,00, la quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 200,00.

BENE N° 58 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO PRIMO - SECONDO L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Secondo il CTU non è presente la dichiarazione di agibilità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Competono inoltre oneri pro quota per remissione in pristino derivanti da demolizione di tettoie poste sulla corte comune particella 107 sub.10 ed ubicate: l'una in aderenza ad altra tettoia (sub.9), l'altra antistante il portone di ingresso del magazzino (sub.4). La loro demolizione e ricostruzione risulta più

conveniente rispetto alle sanzioni imposte in zona di vincolo paesaggistico. I costi necessari comprensivi di spese tecniche e smaltimento del materiale di risulta si stimano in euro 4000,00, la quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 1100,00. Competono inoltre oneri pro quota per sanatoria di opere eseguite in occasione della costruzione della piscina conformemente realizzata in forza di Concessione Edilizia 263/96. E' stata rilevata la presenza sottostanti volumi tecnici prevalentemente interrati. Per la regolarizzazione i costi necessari comprensivi di spese tecniche e sanzioni si stimano in euro 12000,00, da ripartire con le altre due unità abitative (sub.7-8) di cui la piscina è pertinenza comune. La quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 4000,00.

BENE N° 59 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO PRIMO. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Secondo il CTU non è presente la dichiarazione di agibilità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Competono inoltre oneri pro quota per remissione in pristino derivanti da demolizione di tettoie poste sulla corte comune particella 107 sub.10 ed ubicate: l'una in aderenza ad altra tettoia (sub.9), l'altra antistante il portone di ingresso del magazzino (sub.4). La loro demolizione e ricostruzione risulta più conveniente rispetto alle sanzioni imposte in zona di vincolo paesaggistico. I costi necessari comprensivi di spese tecniche e smaltimento del materiale di risulta si stimano in euro 4000,00, la quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 1100,00. Competono inoltre oneri pro quota per sanatoria di opere eseguite in occasione della costruzione della piscina conformemente realizzata in forza di Concessione Edilizia 263/96. E' stata rilevata la presenza sottostanti volumi tecnici prevalentemente interrati. Per la regolarizzazione i costi necessari comprensivi di spese tecniche e sanzioni si stimano in euro 12000,00, da ripartire con le altre due unità abitative (sub.6-8) di cui la piscina è pertinenza comune. La quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 4000,00. Per quanto riguarda la consistenza dell'ampio terrazza ubicato sul lato sud, sono state svolte ricerche per l'individuazione dell'epoca di costruzione del manufatto. In particolare, con riferimento alla presenza del Vincolo Nord, si è esaminata tutta la documentazione disponibile, partendo dai voli aerofotogrammetrici del '54 fino ai più recenti, ed esaminando anche la documentazione predisposta dall'UTC di Pistoia nel censire i fabbricati storici, come quello in oggetto. Non è stato possibile giungere a conclusioni affidabili. Considerando che una delle condizioni poste dalla legge per disporre la nullità di un atto relativo ad un edificio per il quale non sia disponibile il titolo realizzativo è che l'edificio sia suscettibile di utilizzo autonomo, si rileva che tale caratteristica non è applicabile al bene in oggetto. Pertanto, ai fini della presente perizia, il bene è da considerarsi legittimo. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 60 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22, PIANO PRIMO: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Secondo il CTU: Denuncia Inizio Attività P.E. 549/2004 del 23/03/2004 e successive varianti; Agli atti comunali non è presente la dichiarazione di agibilità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con i titoli edilizi, emerge che la finestra del servizio igienico posto all'angolo nord-est del fabbricato risulta significativamente spostata. I costi necessari per provvedere alle pratiche comunali, sanzioni ed oneri professionali si stimano in euro 10.000,00. Competono inoltre oneri pro quota per remissione in pristino derivanti da demolizione di tettoie poste sulla corte comune particella 107 sub.10 ed ubicate: l'una in aderenza ad altra tettoia (sub.9), l'altra antistante il portone di ingresso del magazzino (sub.4). La loro demolizione e ricostruzione risulta più conveniente rispetto alle sanzioni imposte in zona di vincolo paesaggistico. I costi necessari comprensivi di spese tecniche e smaltimento del materiale di risulta si stimano in euro 4000,00, la quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 1.000,00. Competono inoltre oneri pro quota per sanatoria di opere eseguite in occasione della costruzione della piscina

conformemente realizzata in forza di Concessione Edilizia 263/96. E' stata rilevata la presenza sottostanti volumi tecnici prevalentemente interrati. Per la regolarizzazione i costi necessari comprensivi di spese tecniche e sanzioni si stimano in euro 12000,00, da ripartire con le altre due unità abitative (sub.6-7) di cui la piscina è pertinenza comune. La quota di spettanza al bene in oggetto è determinata in euro 4.000,00. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 61 - TETTOIA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE N.22 L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 62 - CANTIERE EDILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI CRESPOLE E VALDIBURE. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Secondo il CTU esistono: Permesso di Costruire n.50 del 26/09/2013 P.E. 1985/2013; - Segnalazione Inizio Attività per modifiche esterne ed interne P.E. 336/2015. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto autorizzato. Sono state rilevate modifiche interne di rilevanza strutturale per le quali occorre procedura di sanatoria edilizia, mentre per gli adempimenti di carattere strutturale occorre completare le procedure presso gli uffici della Regione Toscana e si dovranno concludere con il collaudo. All'esterno del fabbricato, sul lato di nord-ovest, è stata rilevata la presenza manufatti in muratura parzialmente interrati, realizzati abusivamente, per il ripristino dei luoghi è necessaria la pratica edilizia. I costi necessari per provvedere alle pratiche comunali, sanzioni, gli oneri professionali e le opere necessaria al ripristino dello stato dei luoghi si presumono pari ad un importo di euro 20000,00

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

Disponibilità del bene:

Lotto n. 3: Bene n. 5: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto il CTU riporta le seguenti informazioni: Registrazione contratto: 18/07/2017; Scadenza contratto: 30/06/2023; Scadenza disdetta: 30/06/2022

Lotto n. 4: Bene n. 6: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto il CTU riporta le seguenti informazioni: Registrazione contratto: 21/08/2017. Scadenza contratto: 31/07/2023. Scadenza disdetta: 31/01/2023

Lotto n. 5: Tutti i beni risultano liberi ad eccezione del bene n. 60 che risulta occupato da terzi senza titolo

Prezzo:

Lotto n. 3: Prezzo base: € 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero).

Offerta minima: € 82.500,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00(duemila virgola zero zero).

Lotto n. 4: Prezzo base: € 95,500,00(novantacinquemilacinquecentevirgola zero zero)

Offerta minima: € 71.500,00(settantunomila cinquecento virgola zero zero) .

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1500,00,00(millecinquecento virgola zero zero)

Lotto n. 5: Prezzo base: € 654.000,00 (seicentocinquantaquattromila virgola zero zero)

Offerta minima: € 495.500,00 (quattrocentonovantacinquecento virgola zero zero)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 13.000,00(tredicimila virgola zero zero)

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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 29/09/2025.(antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

manuale dell'utente).

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

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

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

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

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 381/2011 R.E. con indicazione del lotto per il quale si concorre al seguente **IBAN IT 39S0622070460000000102164**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 381/2011 R.G.E., lotto n.____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della

ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 30/09/2025 al 05/10/2025, con termine alle ore 12:00.

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

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

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

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

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito 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. 381/2011 R.E. con indicazione del lotto per cui si concorre" ; 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, ISVEG PISTOIA UFFICI: Tel. 057424123 – 0573 3571525 – Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Mario Ferreri cell 3939506515 avvmarioferreri@gmail.com.

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. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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

Pistoia, 25 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mario Ferreri