TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Maria Evelina Principato, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 17/04/2025 nei procedimenti esecutivi immobiliari riuniti **n. 69/2024 e n. 232/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **19 Novembre 2025 ad ore 9.00** presso l'Ufficio informativo e di assistenza per le vendite di Pistoia (al piano terra del Palazzo Mercuriale, in Pistoia Via XXVII Aprile n. 14), il professionista, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) di fabbricato "terra-tetto" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione situato in Comune di Montecatini Terme (PT) via Giuseppe Garibaldi n.c. 23 inserito in una schiera di edifici similari.

Il fabbricato si compone di due corpi di fabbrica il primo dei quali costituente l'edifico principale un tempo destinato ad abitazione prospiciente la via G. Garibaldi articolato su due piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" impraticabili e l'altro collocato sul retro costituente un manufatto accessorio articolato anch'esso su due piani fuori terra; i due corpi di fabbrica sono separati da una corte esclusiva.

L'edificio principale si compone di:

- ingresso, soggiorno, camera con servizio igienico, corridoio e ripostiglio sottoscala, al piano terreno;
- disimpegno, cucina, sala da pranzo, camera e bagno al piano primo accessibile attraverso vano scala interno;
- locali soffitta impraticabili al piano sottotetto.

Il corpo di fabbrica retrostante si compone di due locali accessori al piano terreno accessibili dalla corte esclusiva interposta tra i due corpi di fabbrica e di due locali accessori al piano primo accessibili dalla terrazza a livello del piano ammezzato tra terra e primo dell'edificio principale e collocata lungo il confine lato ovest.

La descritta unità abitativa oggetto di vendita è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa **18**, dalla particella **465** graffata con la particella **488**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4^, vani 10, superficie catastale 213 mq, rendita catastale € 877,98, piano T-1.

Situazione catastale:

Nella perizia di stima il CTU Geom. Felice Bisogni ha precisato che l'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Viceversa, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Dalla stessa è rilevabile altresì che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'area su cui insiste il fabbricato principale lato via G.Garibaldi e la corte interna unita allo stesso, hanno riferimento altresì al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme (PT) sul foglio di mappa n. 18 dal mappale n. 465, con qualità Ente Urbano di mq. 110;

- l'area su cui insiste il corpo di fabbrica accessorio retrostante, ha riferimento altresì al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 18 dal mappale n. 488, con qualità Ente Urbano di mq. 33.

Il CTU ha rilevato che, sia nella mappa di impianto, che in quella attualmente in visura, il mappale n. 488 non presenta la campitura propria dei fabbricati e ciò per errore commesso dal Catasto sin dall'impianto del Nuovo Catasto Terreni, in quanto il corpo di fabbrica accessorio tergale figura regolarmente rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 08/12/1939 e registrata al n. 2365.

Pertanto, a cura e spese del futuro aggiudicatario, dovrà essere provveduto altresì alla presentazione di un tipo mappale per aggiornamento cartografico, oltre che della planimetria catastale di variazione per migliore rappresentazione grafica.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il CTU riferisce che, sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme è stato possibile rilevare che il fabbricato ricade nella zona A: conservazione ambientale e precisamente nella sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale - direzionale normata dall'art. 72 delle NTA che prescrive:

"1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale a direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.

2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. È altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25% della superficie complessiva del relativo piano".

Nel caso di specie trattandosi di un fabbricato destinato ad abitazione da epoca antecedente al 1º settembre 1967 come rilevabile dal contenuto della pratica docfa prot. PT 0006909 del 26/01/2004, la destinazione d'uso quale fabbricato di abitazione risulterebbe ammissibile.

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 non risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Montecatini Terme hanno permesso di rilevare che unica pratica edilizia è rappresentata da una istanza presentata dal dante causa in data 13/09/1993 con prot. 15851 per l'esecuzione di opere di manutenzione da eseguire alla copertura per la sostituzione di alcuni travicelli.

Il CTU ha verificato che non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che l'unico elemento per stabilire l'esistenza di eventuali opere abusive è rappresentato dalla planimetria catastale scheda n. 14171455 presentata l'8/12/1939 registrata al n. 2365.

Da un confronto sommario tra il contenuto della suddetta planimetria con quanto rilevato in loco è emerso che, nel corso degli anni, sono state introdotte alcune modifiche consistenti, in particolare nella realizzazione, all'interno della camera al piano terreno, di un piccolo servizio igienico mediante costruzione di tramezzature e di altro servizio igienico al piano primo in corrispondenza dell'accesso alle soffitte; oltre a quanto sopra, esiste l'ulteriore modifica consistente nel mutamento di destinazione d'uso da abitazione/pensione padronale ad abitazione.

I costi per l'eventuale regolarizzazione (ovvero per la rimessa in pristino stato per le opere interne) restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni. Dei relativi oneri e costi è stato tenuto in debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima del lotto per giungere al prezzo a base d'asta.

Si precisa che: "la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni".

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: l'immobile è in corso di liberazione. Il fabbricato risulta inutilizzato da numerosi anni ed in stato di rovina (per quanto attiene i solai di interpiano, di copertura e della terrazza che collega i due corpi di fabbrica).

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 64.200,00 (Euro sessantaquattromiladuecentovirgolazerozero).

Offerta minima: € 48.150,00 (Euro quaratottomilacentocinquantavirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cauzione: pari al **10% del prezzo offerto.**

Rilancio minimo di gara: €. 1.000,00 (Euro millevirgolazerozero).

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

*** *** *** ***

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) di porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, e quindi non ancora ultimato, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT), Via della Colonna senza numero civico comprendente, detta porzione, l'unità immobiliare ad uso magazzino situata al piano primo composta da ampio locale oltre servizi igienici con antibagno al detto piano primo e da ingresso, vano scala e vano montacarichi (non funzionante) al piano terreno.

L'unità immobiliare dispone di area urbana situata al piano terreno lato sud-ovest da adibire a parcheggio autoveicoli.

L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla Via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed altro soggetto (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune.

Il CTU rileva che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione, a partire dalla Via della Colonna, sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà di parte esecutata nonché a favore di terzi.

La parte esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 e 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica Via della Colonna.

Rilevato che la parte esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, è stata attribuita al bene costituente il lotto n. 2 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il successivo lotto n. 3.

Il CTU ha segnalato, altresì, che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc.

Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla Via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il magazzino usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

La descritta unità ad uso magazzino oggetto di vendita è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa **6**, dalle seguenti particelle:

- **1700 sub. 5**, categoria C/2, classe 7^, consistenza 250 mq, superficie catastale 263 mq, rendita catastale € 1020,00, piano T-1;
- **94 sub. 9**, categoria F/1, consistenza 70 mq, piano T;
- **1873**, categoria F/1, consistenza 149 mq;
- **1874**, categoria F/1, consistenza 222 mq.

Il CTU ha inoltre evidenziato che il magazzino e l'area urbana hanno diritto ai beni comuni non censibili (corti) contraddistinti sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

- n. 94 sub. 5 Via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 e n. 1700;
- n. 94 sub. 6 Via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 e n. 1700.

Situazione catastale:

Nella perizia di stima il CTU ha precisato che non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale del magazzino e dell'area urbana, costituenti il lotto n. 2, risultano conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Viceversa la planimetria catastale del magazzino non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione.

Sussistono altresì difformità tra ingombro planimetrico dei fabbricati risultante dall'elaborato planimetrico (avente di massima conformità con lo stato di fatto) rispetto alla mappa catastale e ciò nonostante sia stato redatto in data 31/10/2012 il tipo mappale prot. 2012/125732 del 31/10/2012 per aggiornamento catastale.

Infatti, una piccola porzione del magazzino al piano primo e conseguentemente anche piccola porzione dei sottostanti magazzini al piano terreno di proprietà di terzi risulterebbero insistere sul mappale n. 394 di proprietà di altro soggetto e ciò, presumibilmente, per mancata corrispondenza delle mappe catastali.

Conseguentemente anche le suddette regolarizzazioni, ove ritenute necessarie, restano a totale ed esclusivo carico del soggetto/società che si renderà aggiudicatario del bene.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il CTU riferisce che, sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare che il fabbricato condominiale di maggiore consistenza ricade nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone "D") e più precisamente all'interno della sottozona produttiva esistente (zona D1) normata dall'art. 22.1 delle NTA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Pieve a Nievole (PT) il CTU ha potuto rilevare la seguente storia edilizia relativa alla costruzione degli immobili:

- il fabbricato ad uso deposito/magazzino di vecchia costruzione ha formato oggetto di interventi per ampliamento eseguiti in forza della Concessione Edilizia n. 338/1980 del 20/11/1980 rilasciata in data 24/04/1981 (P.E. n. 858);
- in data 15/12/1981 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 530/1981 quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 338/80 per ampliamento fabbricato industriale;
- in data 04/06/2001 al n. 8217 di protocollo generale del Comune di Pieve a Nievole è stata depositata la Denuncia di Inizio Attività n. 71, per frazionamento del laboratorio artigianale in due unità immobiliari, situate rispettivamente al piano terreno ed al piano primo;
- a seguito di richiesta di Permesso a Costruire presentata per la sopraelevazione di un piano del capannone esistente e per ampliamento sul lato est per realizzazione di nuova attività artigianale comprensiva di laboratorio artigianale a piano terra, mostra ed esposizione a piano 1º e magazzino con alloggio del custode al piano 2º, è stato rilasciato in data 22/12/2006 il Permesso di Costruire n. 26/06 del 21/12/2006 (P.E. n. 5160);
- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 26/06 del 21/12/2006 presentata in data 30/07/2007 al n. 14331/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere consistenti nella demolizione di alcuni corpi di fabbrica esistenti ed in un diverso studio architettonico dell'edificio da ristrutturare ed ampliare, con la formazione di una copertura del tipo a capanna, è stato rilasciato in data 16/11/2007 il Permesso di Costruire in variante n. 33/07 del 13/11/2007;
- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n 33/07 del 13/11/2007 presentata in data 19/07/2010 al n. 15313/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere che prevedevano:

* la mancata sopraelevazione del piano 2º del fabbricato esistente;
* la realizzazione di una copertura del tipo a capanna per la porzione del fabbricato esistente;
* un nuovo posizionamento del vano scala ed ascensore della porzione di fabbricato in ampliamento;
* una diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano secondo del fabbricato in ampliamento;
* modifiche estetiche ai prospetti;

in data 16/10/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in variante n. 55/2010 del 13/09/2010;

- in data 23/12/2010 al n. 25288/VI/3 di protocollo generale è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività n. 122/2010 per il completamento del fabbricato artigianale, alla quale hanno fatto seguito:

* comunicazione inizio lavori del 15/10/2011;
* comunicazione di proroga dei termini di fine lavori presentata il 21/11/2013 ai sensi dell'art. 30, comma 3, del Decreto Legge n. 69/2013 approvato il 21/06/2013 e convertito in Legge n. 98/2013 del 09/08/2013;

- in data 14 ottobre 2016 al n. 16082/VI/3 di protocollo generale è stato depositato di progetto dello stato finale relativo alla DIA n. 122/10 del 23/12/2010 con il quale è stato comunicato che alla data del 14/10/2016, termine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per l'ultimazione dei lavori oggetto della citata DIA n. 122/2010 del 23/12/2010, le opere non erano state completate ed ultimate, in quanto restavano da realizzare:

* parte delle tramezzature interne;
* gli intonaci sia interni che esterni della porzione di edificio lato Est;
* le pavimentazioni interne;
* il completamento degli impianti;
* il montaggio di alcuni infissi;
* la sistemazione degli spazi esterni.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del fabbricato artigianale articolato su due piani fuori terra comprendente i laboratori artigianali al piano terreno (oggi di proprietà di terzi) ed il magazzino al piano primo (costituente il lotto n. 2 della perizia) è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica strutturale n. 25/1982 del 22/01/1982 ai sensi della Legge n. 1086/1971 che si è conclusa con il deposito della relazione a strutture ultimate in data 05/05/1984 prot. 3458 e del certificato di collaudo strutturale in data 18/05/1984.

Per i lavori di ampliamento del capannone artigianale con la sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente e la formazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo sul lato est indipendente dall'edificio principale mediante un giunto sismico, è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 30501 del 18/12/2007.

Infine in data 26/10/2010 è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 35127, per la realizzazione di una scala esterna e di un vano ascensore con strutture in cemento armato, disposti a ridosso e sul lato est del fabbricato di nuova costruzione.

Queste ultime pratiche strutturali n. 30501/2007 e n. 35127/2010 risultano tuttora aperte e mancanti delle varianti apportate in corso d'opera, della relazione a lavori ultimati con relative certificazioni e prove sui materiali e del certificato di collaudo.

Il CTU ha verificato che non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Dal confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 il CTU ha rilevato che esistono alcune difformità che potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive ai sensi del D.L. n. 69/2024 denominato "Decreto salva casa" modificato con la legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024.

Altre, quali modifiche prospettiche e interne, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014 i cui costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni in quanto dei relativi oneri e costi, ivi compresi quelli relativi al completamento delle pratiche strutturali presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile - sede di Pistoia.

Dei relativi oneri e costi è stato tenuto in debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima del lotto per giungere al prezzo a base d'asta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che: "la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni".

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.

Servitù

Il CTU ha evidenziato le seguenti servitù.

1) Nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo del 28/04/2009 rep. 2831 fasc. 1901 trascritto a Pescia il 14/05/2009 al n. 1311 del Registro Particolare è rilevabile che i beni erano gravati dalle seguenti servitù passive:

* a carico dell'area cortilizia contrassegnata con la particella 94 subalterno 4 del foglio di mappa n. 6 (oggi contraddistinta dal mappale n. 94 sub. 5) ed a favore dell'originario terreno contiguo contrassegnato con la particella n. 2143 del foglio 6 *"consistente nel diritto per il proprietario del fondo dominante di realizzare e mantenere sull'immobile di sua proprietà il fabbricato ..... a distanza dalla linea di confine con il fondo servente inferiore a quella prevista dal Codice Civile in materia di costruzioni fra fondi finitimi e dai Regolamenti Comunali Edilizi qualora derogabili; più precisamente detto fabbricato potrà essere realizzato con parete ceca, sulla linea di confine .... nell'eventualità di realizzazione di tale fabbricato sulla linea di confine sarà in facoltà della parte venditrice di realizzare manufatti sul fondo di sua proprietà in aderenza al realizzando fabbricato .....*";

* a carico della detta stradella di penetrazione, contrassegnata con le particelle 1873 e 1874 del foglio 6 nonché a carico della detta area cortilizia, contraddistinta con la particella 94 del foglio 6 ed a favore dell'originario terreno contiguo, contrassegnato con la particella 2143 del foglio 6 da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di mq. 5;

* servitù di passo a piedi e con mezzi meccanici;

* servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi che attualmente attraversano detta striscia di terreno;

tutte le altre servitù quivi enunciate e riportate secondo la formulazione letterale rilevabile nell'atto di vendita rogato il giorno 1 ottobre 2002, col n. 35612 di repertorio, dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, registrato in Pescia il giorno 17 ottobre 2002, trascritto, relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nei Registri Immobiliari di Pescia il 15/10/2002 al n. 5202 del Registro Generale (3206 Particolare).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Con atto pubblico di cessione ai rogiti del notaio Raffaele Lezi di Montecatini Terme in data 29/07/2014 rep. 66458, trascritto a Pescia il giorno 11/08/2014 al n. 2737 Registro Particolare, i due magazzini situati al piano terreno sottostanti l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 2; la parte esecutata per i diritti alla stessa spettanti, ha costituito servitù di passo pedonale e meccanico a favore degli immobili compravenduti ed a carico dello stradello rappresentato dai mappali n. 1873 e 1874.

Disponibilità del bene: l'immobile è in corso di liberazione. L'unità immobiliare ad uso magazzino si presenta in cattive condizioni di conservazione, sia a causa della vetustà, che delle infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare di copertura (mappale n. 1700 sub. 6 di pertinenza del successivo lotto 3), oltre che per la totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento di manutenzione nel corso degli anni.

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 84.000,00 (Euro ottantaquattromilavirgolazerozero).

Offerta minima: € 63.000,00 (Euro sessantatremilavirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al **10% del prezzo offerto.**

Rilancio minimo di gara: €. 1.500,00 (Euro millecinquecentovirgolazerozero).

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

*** *** *** ***

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT), Via della Colonna snc, comprendente, detta porzione, il corpo di fabbrica di nuova costruzione realizzato "al grezzo" situato sul lato est ed il lastrico solare situato a livello del piano secondo costituente la copertura piana del locale magazzino che forma oggetto del lotto n. 2 che precede e dei sottostanti laboratori situati al piano terreno di altra proprietà.

Il corpo di fabbrica di nuova costruzione, situato sul lato est ed i cui lavori risultano sospesi da circa 10 anni, è articolato su tre piani fuori terra oltre piano sottotetto e risulta realizzato, come già detto, completamente "al grezzo".

Secondo le previsioni progettuali, a lavori ultimati, risulterà così composto:

- al piano terra, da un locale da destinare a laboratorio artigianale ovvero magazzino, oltre ufficio, servizi, spogliatoio e resede esclusivo da destinare in parte a parcheggio auto, oltre vano scale ed ascensore per il collegamento con i piani superiori; la suddetta porzione risulta mancante sia delle murature di tamponamento che delle tramezzature interne;

- al piano primo, da un locale da destinare a mostra - esposizione a servizio del laboratorio artigianale/magazzino al piano terra oltre quattro balconi; la suddetta porzione risulta mancante delle tramezzature interne;

- al piano secondo, da vari locali da destinare a civile abitazione, comprendenti: soggiorno/pranzo, disimpegno, due bagni, guardaroba, due camere e quattro balconi, oltre lastrico solare sul lato ovest che funge da copertura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle sottostanti unità immobiliari (magazzino, collocato al piano primo costituente il lotto n. 2 che precede e laboratorio artigianale, collocato al piano terreno, di proprietà di terzi);

- al piano terzo "sottotetto", da locali ad uso soffitta con terrazza "a tasca".

L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla Via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed un soggetto terzo (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune.

È da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla Via della Colonna, sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della parte esecutata, nonché a favore di terzi.

La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 e 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 e n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica Via della Colonna.

Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, è stata attribuita al bene costituente il lotto n. 3 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il precedente bene n. 2.

IL CTU ha segnalato che, nel corso degli anni, i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc.

Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla Via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli.

Il fabbricato in corso di costruzione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Il descritto fabbricato in corso di coastruzione oggetto di vendita è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa **6**, dalle seguenti particelle:

- **1700 sub. 6**, categoria F/5, consistenza 240 mq, piano 2;
- **94 sub. 8**, categoria F/3, piano T-1-2-3;
- **1873**, categoria F/1, consistenza 149 mq;
- **1874**, categoria F/1, consistenza 222 mq.

Il fabbricato in corso di costruzione lato est ed il lastrico solare al piano 2º lato ovest hanno diritto ai beni comuni non censibili (corti) contraddistinti sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- n. 94 sub. 5 Via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 e n. 1700;
- n. 94 sub. 6 Via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 et n. 1700;
- n. 94 sub 7 Via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune al sub. 8 del mappale n. 94 e al sub. 4 del mappale n. 1700.

Situazione catastale:

Nella perizia di stima il CTU ha precisato che non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione (categoria F3) e di un lastrico solare (categoria F5) non sono presenti le planimetrie catastali che dovranno essere depositate al termine dei lavori.

Il CTU ha rilevato che sussistono tuttavia difformità tra ingombro planimetrico degli edifici risultante dall'elaborato planimetrico (avente di massima conformità con lo stato di fatto) rispetto alla mappa catastale e ciò nonostante sia stato redatto in data 31/10/2012 il tipo mappale prot. 2012/125732 del 31/10/2012 per aggiornamento catastale.

Infatti una piccola porzione del lastrico solare, del sottostante magazzino costituente il lotto n. 2 e laboratorio a piano terra di proprietà di terzi, risulterebbero insistere sul mappale n. 394 di proprietà di soggetto terzo e ciò, presumibilmente, per mancata corrispondenza delle mappe catastali.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il CTU riferisce che, sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole (PT), è stato possibile rilevare che il fabbricato condominiale di maggiore consistenza ricade nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone "D") e più precisamente all'interno della sottozona produttiva esistente (zona D1) normata dall'art. 22.1 delle NTA.

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.

Sulla base degli accertamenti effettuati dal CTU presso il Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare la seguente storia edilizia relativa alla costruzione degli immobili:

- l'originario fabbricato ad uso deposito/magazzino di vecchia costruzione ha formato oggetto di interventi per ampliamento eseguiti in forza della Concessione Edilizia n. 338/1980 del 20/11/1980 rilasciata in data 24/04/1981 (P.E. n. 858);
- in data 15/12/1981 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 530/1981 quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 338/80 per ampliamento fabbricato industriale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in data 04/06/2001 al n. 8217 di protocollo generale del Comune di Pieve a Nievole è stata depositata la Denuncia di Inizio Attività n. 71, per frazionamento del laboratorio artigianale in due unità immobiliari, situate rispettivamente al piano terreno ed al piano primo;

- a seguito di richiesta di Permesso a Costruire presentata per la sopraelevazione di un piano del capannone esistente e per ampliamento sul lato est per realizzazione di nuova attività artigianale comprensiva di laboratorio artigianale a piano terra, mostra esposizione a piano 1º e magazzino con alloggio del custode al piano 2º, è stato rilasciato in data 22/12/2006 il Permesso di Costruire n.26/06 del 21/12/2006 (P.E. n. 5160);

- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 26/06 del 21/12/2006 presentata in data 30/07/2007 al n. 14331/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere consistenti nella demolizione di alcuni corpi di fabbrica esistenti ed in un diverso studio architettonico dell'edificio da ristrutturare ed ampliare, con la formazione di una copertura del tipo a capanna, è stato rilasciato in data 16/11/2007 il Permesso di Costruire in variante n. 33/07 del 13/11/2007;

- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n 33/07 del 13/11/2007 presentata in data 19/07/2010 al n. 15313/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere che prevedevano:

* la mancata sopraelevazione del piano 2º del fabbricato esistente;
* la realizzazione di una copertura del tipo a capanna per la porzione del fabbricato esistente;
* un nuovo posizionamento del vano scala ed ascensore della porzione di fabbricato in ampliamento;
* una diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano secondo del fabbricato in ampliamento;
* modifiche estetiche ai prospetti;

in data 16/10/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in variante n. 55/2010 del 13/09/2010;

- in data 23/12/2010 al n. 25288/VI/3 di protocollo generale è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività n. 122/2010 per il completamento del fabbricato artigianale, alla quale hanno fatto seguito:

* comunicazione inizio lavori del 15/10/2011;
* comunicazione di proroga dei termini di fine lavori presentata il 21/11/2013 ai sensi dell'art. 30, comma 3, del Decreto Legge n. 69/2013 approvato il 21/06/2013 e convertito in Legge n. 98/2013 del 09/08/2013.

- in data 14 ottobre 2016 al n. 16082/VI/3 di protocollo generale è stato presentato il deposito di progetto dello stato finale relativo alla DIA n. 122/10 del 23/12/2010, con il quale è stato comunicato che alla data del 14/10/2016, termine per l'ultimazione dei lavori oggetto della citata DIA n. 122/2010 del 23/12/2010, le opere non erano state completate ed ultimate, in quanto restavano da realizzare:

* parte delle tramezzature interne;
* gli intonaci sia interni che esterni della porzione di edificio lato Est;
* le pavimentazioni interne;
* il completamento degli impianti;
* il montaggio di alcuni infissi;
* la sistemazione degli spazi esterni.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del fabbricato artigianale articolato su due piani fuori terra comprendente i laboratori artigianali al piano terreno (oggi di proprietà di terzi) ed il magazzino al piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(costituente il lotto n. 2 della perizia) è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, da un soggetto terzo, la pratica strutturale n. 25/1982 del 22/01/1982 ai sensi della Legge n. 1086/1971 che si è conclusa con il deposito della relazione a strutture ultimate in data 05/05/1984 prot. 3458 e del certificato di collaudo strutturale in data 18/05/1984.

Per i lavori di ampliamento del capannone artigianale con la sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente e la formazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo sul lato est indipendente dall'edificio principale mediante un giunto sismico, è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 30501 del 18/12/2007.

Infine in data 26/10/2010 è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 35127, per la realizzazione di una scala esterna e di un vano ascensore con strutture in cemento armato, disposti a ridosso e sul lato est del fabbricato di nuova costruzione.

Queste ultime pratiche strutturali n. 30501/2007 e n. 35127/2010 risultano tuttora aperte e mancanti delle varianti apportate in corso d'opera, della relazione a lavori ultimati con relative certificazioni e prove sui materiali e del certificato di collaudo.

Il CTU ha verificato che non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Dal confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità che potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive ai sensi del D.L. n. 69/2024 denominato "Decreto salva casa" modificato con la legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024.

Altre, quali modifiche prospettiche, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014 i cui costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni in quanto dei relativi oneri e costi, ivi compresi quelli relativi al completamento delle pratiche strutturali presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile - sede di Pistoia, è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.

Si precisa che: "la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni".

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù

Il CTU ha evidenziato le seguenti servitù.

1) Nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo del 28/04/2009 rep. 2831 fasc. 1901 trascritto a Pescia il 14/05/2009 al n. 1311 del Registro Particolare è rilevabile che i beni erano gravati dalle seguenti servitù passive:

* a carico dell'area cortilizia contrassegnata con la particella 94 subalterno 4 del foglio di mappa n. 6 (oggi contraddistinta dal mappale n. 94 sub. 5) ed a favore dell'originario terreno contiguo contrassegnato con la particella n. 2143 del foglio 6 *"consistente nel diritto per il proprietario del fondo dominante di realizzare e mantenere sull'immobile di sua proprietà il fabbricato ..... a distanza dalla linea di confine con il fondo servente inferiore a quella prevista dal Codice Civile in materia di costruzioni fra fondi finitimi e dai Regolamenti Comunali Edilizi qualora derogabili; più precisamente detto fabbricato potrà essere realizzato con parete ceca, sulla linea di confine .... nell'eventualità di realizzazione di tale fabbricato sulla linea di confine sarà in facoltà della parte venditrice di realizzare manufatti sul fondo di sua proprietà in aderenza al realizzando fabbricato ....."*;

* a carico della detta stradella di penetrazione, contrassegnata con le particelle 1873 e 1874 del foglio 6 nonché a carico della detta area cortilizia, contraddistinta con la particella 94 del foglio 6 ed a favore dell'originario terreno contiguo, contrassegnato con la particella 2143 del foglio 6 da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di mq. 5;

* servitù di passo a piedi e con mezzi meccanici;

* servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi che attualmente attraversano detta striscia di terreno;

tutte le altre servitù quivi enunciate e riportate secondo la formulazione letterale rilevabile nell'atto di vendita rogato il giorno 1 ottobre 2002, col n. 35612 di repertorio, dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, registrato in Pescia il giorno 17 ottobre 2002, trascritto, relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nei Registri Immobiliari di Pescia il 15/10/2002 al n. 5202 del Registro Generale (3206 Particolare).

2) Con atto pubblico di cessione ai rogiti del notaio Raffaele Lezi di Montecatini Terme in data 29/07/2014 rep. 66458, trascritto a Pescia il giorno 11/08/2014 al n. 2737 Registro Particolare, i due magazzini situati al piano terreno sottostanti l'unità immobiliare costituente il lotto n. 2; la parte esecutata per i diritti alla stessa spettanti, ha costituito servitù di passo pedonale e meccanico a favore degli immobili compravenduti ed a carico dello stradello rappresentato dai mappali n. 1873 e 1874.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: <u>€ 224.268,00 (Euro duecentoventiquattromiladuecentosessantotto virgolazerozero).</u>

Offerta minima: <u>€ 168.201,00 (Euro centosessantottomiladuecentounovirgolazerozero)</u>, pari al 75% del prezzo base.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cauzione: pari al **10% del prezzo offerto.**

Rilancio minimo di gara: €. 4.500,00 (Euro quattromilacinquecentovirgolazerozero).

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 18 Novembre 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, ovverosia 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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. 69/2024 R.E. al seguente IBAN IT 65 B 08425 13800 000031911464,** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 69/2024 R.E., lotto …., 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 19 Novembre 2025 al 24 Novembre 2025 e terminerà alle ore 12:00.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, avente **IBAN IT 65 B 08425 13800 000031911464,** 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. 69/2024 R.E."; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 bene oggetto di vendita contattando il Custode in carica, nominato con provvedimento del 09 Luglio 2024, Is.Ve.G. Srl Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, Via Giachetti n. 35 ed Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Tel. 0573 3571525 - 3571532), ovvero reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Claudia Bonacchi, in Pistoia, Piazza Giovanni XXIII n. 3 (Tel. 0573/24789), nei giorni di Mercoledì e Venerdì di ogni settimana dalle ore 17.00 alle ore 19.00.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 11 Luglio 2025

Professionista Delegata
Avv. Maria Evelina Principato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009