

TRIBUNALE DI PISTOIA**Ufficio Fallimentare****Avviso di vendita ex art.107 L.F.**Fallimento n.49/2011

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Strazzari con studio in Pistoia, Corso S. Fedi n.24, CF STR SLV 66H61 A944E curatore del fallimento R.F. n.49/2011

AVVISA

che il giorno **08 Gennaio 2026 alle ore 12:30** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia(PT), Via XXVII Aprile n.21, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile oltre indicato - 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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

LOTTO B (UNICO)

Trattasi di un Complesso edilizio avente destinazione residenziale, composto da più edifici separati tra loro, comprendenti 17 unità abitative e 26 autorimesse, il tutto ubicato in località La Piana lungo la via di Collecchio.

Gli edifici oggetto di vendita sono quelli ricadenti nella particella 1147 come meglio individuati nell'elaborato grafico di riferimento con indicati i punti di ripresa fotografici.

DATI CATASTALI:

I beni di cui sopra sono identificati al Catasto Fabbricati nel Foglio 85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538

- mappale 1147 s ub.6 cat. C/6 class e 3° di mq.30 e Rendita pari a €82,12;
- mappale 1147 sub.7 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €84,85;
- mappale 1147 sub.8 cat. C/6 classe 3° di mq.29 e Rendita pari a €79,38;
- mappale 1147 sub.9 cat. C/6 classe 3° di mq.25 e Rendita pari a €68,43
- mappale 1147 s ub.10 cat. C/6 class e 3° di mq.31 e Rendita pari a €84,85
- mappale 1147 s ub.11 cat. C/6 class e 3° di mq.32 e Rendita pari a €87,59
- mappale 1147 sub.12 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €84,85;
- mappale 1147 s ub.13 cat. C/6 class e 3° di mq.31 e Rendita pari a €84,85
- mappale 1147 sub.14 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €84,85;
- mappale 1147 sub.15 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €84,85 ;
- mappale 1147 sub.16 cat. C/6 class e 3° di mq.33 e Rendita pari a €90,33
- mappale 1147 s ub.17 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.18 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 sub.19 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.20 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.21 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.22 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 sub.23 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.24 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.25 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21

- mappale 1147 sub.26 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.27 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.28 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.29 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 sub.30 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.31 cat. C/6 class e 2° di mq.13 e Rendita pari a €30,21
- mappale 1147 s ub.32 cat. A/3 class e 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €278,89
- mappale 1147 sub.33 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €278,89
- mappale 1147 s ub.34 cat. A/3 class e 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €278,89
- mappale 1147 s ub.35 cat. A/3 class e 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €278,89
- mappale 1147 s ub.36 cat. A/3 class e 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €278,89
- mappale 1147 s ub.37 cat. A/3 class e 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €278,89
- mappale 1147 s ub.38 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90
- mappale 1147 s ub.39 cat. A/3 class e 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €278,89
- mappale 1147 sub.40 cat. A/3 class e 4° di vani 8 e Rendita pari a €578,43
- mappale 1147 s ub.41 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90
- mappale 1147 s ub.42 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90
- mappale 1147 sub.43 cat. A/3 classe 4° di vani 5,5 e Rendita pari a €340,86
- mappale 1147 s ub.44 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90
- mappale 1147 s ub.45 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90
- mappale 1147 s ub.46 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90
- mappale 1147 s ub.47 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90
- mappale 1147 s ub.48 cat. A/3 class e 4° di vani 4 e Rendita pari a €247,90

Al Catasto Terreni dal mappale 1146 del foglio 85 quale uliveto di classe 1° di mq. 2370 con R.D. di € 9,79 e R.A. di € 918;

Agli immobili in oggetto competono inoltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni riportate nell' elaborato planimetrico iscritto in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, quali Beni Comuni Non Censibili con i seguenti dati:

- foglio 85 particella 1147 sub 1, loc.tà Collecchio snc, piano S1- T, (spazi di manovra, vano scale, rampa e corte) bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 1147 (non risulta come ai subb. del mappale 1071 ubicati al piano interrato;
- foglio 85 particella 1147 sub 2, loc.tà Collecchio snc, piano T- 1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb.32,33,41 e 42 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 3, loc.tà Collecchio snc, piano T-1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb. 34,35,43 e 44 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 4, loc.tà Collecchio snc, piano T-1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb.36,37,45 e 46 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 5, loc.tà Collecchio snc, piano T°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb. 38,39,47 e 48 della particella 1147.

CRONISTORIA CATASTALE

L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 85 dal mappale 1147 quale ente urbano di mq. 3686 in seguito a Tipo mappale del 9.5.2011 n.75207.2/2011 (per fusione dei mappali 1147,1106,1108 e 1109), e dal mappale 1146 quale uliveto di mq. 2370 per la porzione di pertinenza a verde, per un totale di mq.6056 (superficie catastale) non corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato inseguito alla vendita e/o permuta di alcune porzioni frazionate dalle originarie particelle. Nell'atto di provenienza dei beni la società acquistava gli appezzamenti di terreno identificati originariamente dal mappale 849 di mq.600 e dal mappale 1070 (ex 848) di mq.5778 per complessivi mq. 6378.

Per la continuità storico catastale si precisa che i mappali 1146 e 1147 sono entrambi derivati da porzione del mappale 1112 di mq. 5413 in forza di frazionamento del 8.4.2009 n.57255.1/2009 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0057255); il mappale 1112 è stato a sua volta originato da porzione del mappale 1070 di mq. 5413 in forza di frazionamento del 16.7.2007 n.76326.1/2007 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0076326); Il mappale originario 849 risulta ad oggi soppresso per aver dato origine ai mappali 1109,1110 e 1111 in forza di frazionamento del 8.4.2009 n.57255.1/2009 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0057255).

STATO DI CONSERVAZIONE

Il complesso risulta da ultimare, alcuni edifici risultano rifiniti solo all' esterno (intonaci e pitture) anche se non dotati di infissi e parapetti, mentre internamente sono allo stato grezzo, mancano i pavimenti e i rivestimenti oltre al completamento degli impianti idro-sanitario,termico e elettrico compreso i relativi allacciamenti; sono privi anche di infissi interni . L'edificio più grande composto da un'unica abitazione su due piani fuori terra oltre interrato è completamente allo stato grezzo sia internamente che esternamente oltre che privo del passaggio di impianti . Fa eccezione una sola unità abitativa, e più esattamente il subalterno 38, che risulta completamente finita anche se priva di utenze. Tutte le aree a comune oltre agli spazi pertinenziali sono da sistemare completamente compreso l'accesso principale dalla via di Collecchio che presenta notevoli problematiche di percorribilità.

STORIA URBANISTICA

Il complesso immobiliare risulta edificato a seguito dei seguenti atti abilitativi:

-Autorizzazione Paesaggistica n.23 rilasciata in data 17.05.2007 al xx xx;

-Permesso a Costruire n.25 rilasciata in data 8.08.2007 a xx xx;

In data 07.09.2007 la società xx con sede in xx divenuta proprietaria dei terreni interessati dall'intervento di cui al citato Permesso comunica l'inizio dei lavori Prot. 23164;

In data 6.11.2009 protoc. 31528 la società xx presenta richiesta di Variante al P.C. n.25/2007 per la quale viene comunicato il diniego ai sensi del l'art.10 bis Prot.31520 del 24.12. 2010 notificato

all'interessato in data 30.12.2010 (Comunicazione dell'Avvio del procedimento amministrativo protoc.8798 del 13.04.2010) successivo Diniego (Prot.35146 del 7.11.2011) alla richiesta di Variante al Permesso a Costruire per i motivi come meglio precisati nel provvedimento ed in particolare volti a chiari re la rappresentazione del profilo altimetrico del terreno preesistente alla costruzione.

Successivamente, l'Amministrazione comunale, ai sensi della Legge 241 del 7.8.1990, comunica agli interessati altro Avvio di procedimento Amministrativo per l'esecuzione di opere in difformità da Permesso a Costruire n.25/2007 e per mancata ottemperanza alle prescrizioni dell'Autorizzazione Paesaggistica n.23/2007, come da comunicazione Protoc.8425 del 17 aprile 2012 .

REGOLARITA' EDILIZIA

In riferimento al Permesso a Costruire sopra citato, si precisa che le prescrizioni in esso contenute non sono ad oggi rispettate; nello specifico non risultano installati i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (art.1 c.350 L.296/ 2006) oltre agli adempimenti previsti dall'art.88 del Regolamento edilizio, lettera f) installazione di impianto idraulico per il recupero e riutilizzo delle acque piovane e lettera e) impermeabilizzazione del lotto non superiore al 40%, a verifica delle agevolazioni ottenute (tavola oneri 1 e oneri 2).

In riferimento all'Autorizzazione art.146 D.Lgs 42/04 sopra citata, si precisa che le condizioni in essa riportate non sono ad oggi state rispettate, ad eccezione del solo punto 5 relativo al collegamento a livello di copertura dell'edificio lato Ovest in modo tale da creare un unico corpo (foto n.25). Tutte le unità immobiliari sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia oltre che catastale, a tal proposito si evidenzia quanto segue:

1. Rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, sono state rilevate le seguenti difformità:

- il piano interrato risulta di dimensioni nettamente inferiori rispetto a quanto autorizzato, vi sono n.ro 16 locali autorimessa con due posti auto ciascuno (5 unità sono di altra proprietà) oltre 15 posti auto aperti ancora da contrassegnare di mq.12,50 ciascuno; erano previsti n.ro 22 autorimesse di due posti auto cadauno oltre 20 vani cantina, inoltre l'altezza di piano risulta maggiore a quella autorizzata. La scala di accesso al piano è una con arrivo alla piazzetta comune soprastante, a seguito della diversa conformazione dell'intero piano non sono state eseguite le altre scale di collegamento previste tra gli stacchi degli edifici lato est.

- L'edificio in progetto composto da due unità abitate di tipo A risulta di dimensioni inferiori e organizzato in maniera diversa sia come distribuzione interna che prospettica, destinato a formare una unica unità abitativa comprendente anche il piano interrato al quale vi si accede solo da scala interna.

- L'edificio in progetto composto al piano primo da due unità di tipo C risulta di superficie inferiore oltre che modificato a livello distributivo in entrambe le unità riferite;

- L'edificio centrale sul lato est risulta modificato nei prospetti si rileva un ulteriore accesso all'unità al piano terra (sub.38) posto sulla parete laterale fronteggiante l'altro edificio;

- Le distanze tra i fabbricati risultano diverse da quelle indicate nella tavola n.1 di riferimento al Permesso, la distanza tra i fronti principali è di ml.10,03 (di progetto ml.11,12), quella tra i fabbricati posti sul lato est è di ml.6,25 (di progetto ml. 6,18), il distacco tra l'edificio lato sud e gli altri edifici non fronteggianti è di ml.2,70 (radiale); si precisa che le pensiline di collegamento previste in progetto per il collegamento degli edifici lato ovest non sono ancora state realizzate.

- Gli edifici posti sul lato est sono inoltre privi dei giardini pertinenziali previsti nel progetto (tavola 2) in luogo dei quali risultano dei terrazzi a sbalzo all'altezza del piano terra mentre a livello inferiore troviamo ad oggi una strada sterrata di accesso ad altri immobili di altra proprietà (foto n.1-2-3), la sede stradale occupa attualmente lo spazio destinato ai giardini e ricade nell'ambito del lotto di proprietà della società (mappale 1147). Sempre con riferimento alla tavola 2 di progetto si rileva che i giardini previsti di pertinenza alle unità abitative collocate nell'edificio posto sul lato ovest sono fruibili solo in minima parte (circa ml. 2,30 dalla parete esterna dell'edificio per tutta la sua lunghezza) essendo stati posizionati dei geoblocchi in cls su più file per dare appoggio al piede della scarpata oggetto di sbancamento, inoltre la forte acclività del versante non ne consentirebbe l'utilizzo; non risulta realizzate né la rampa pedonale di accesso alla piazza né la rampa di accesso al piano seminterrato dalla strada privata lato est, mentre l'unica rampa di accesso realizzata, seppur di notevole pendenza e di non facile percorribilità, si diparte dalla via di Collecchio e raggiunge il piano terra del complesso senza collegarsi funzionalmente al piano seminterrato.

2. Catastalmente si evidenzia che le planimetrie catastali in atti rappresentano uno stato non conforme al progetto approvato (originario) ma corrispondenti a quanto rilevato ovvero a quello che dovrebbe risultare come stato finale. Ad oggi non troviamo la corrispondenza degli spazi esterni rappresentati con quanto rilevato, riferendosi in particolare ai giardini esclusivi e agli accessi dalle strade previste in progetto.

A seguito di quanto rilevato risulta evidente la non conformità edilizia dell'intero complesso dovrà, pertanto, essere provveduto ad una richiesta per l'ottenimento della Autorizzazione e/o compatibilità Paesaggistica indispensabile per poter accedere ad una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.139 e/o 140 L.R.1/2005 considerato che non sono stati rilevati incrementi di volumi e/o di superfici rispetto alla quota del piano terra di riferimento.

CONSISTENZE RILEVATE

Le consistenze relative a ciascuna unità sono state rilevate sul posto considerando lo stato di fatto

esistente dell'intero complesso compreso gli spazi esterni accessibili. Per la consistenza si rinvia a quanto indicato in perizia e al relativo prospetto relativo a ciascuna unità.

ONERI E SERVITU'

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio Beretta Anguissola Alessandro in data 08.04.2010 rep.16552 trascritto a Pescia in data 08.04.2010 al n.ro 1149 di reg.part. relativo alla costituzione da parte dei proprietari delle aree scoperte censite al C.T. del comune di Pescia nel fg.85 dal mappale 1108 (proprietà società xx – oggi unita al mappale 1147) e mappale 1110 (altra proprietà) a favore delle aree scoperte censite al C.T. nel foglio di mappa 85 dai mappali 1111,1112,1113 e 1114 (fondo dominante) servitù di passaggio tubi di fognatura e gas sino a raccordarsi con i pozzetti e/o contatori di utenza; entro il 30.10.2010 la società xx si impegna a realizzare un sentiero di camminamento in terra battuta lungo il confine nord est che consenta alla proprietà confinante l'accesso con mezzi per operazioni di pulizia e gestione del fondo stesso, con largh. Di ml.12,00, si impegna inoltre a realizzare a proprie spese la recinzione lungo i lati confinanti con la proprietà della xx come meglio precisato nell'atto di costituzione.

PROVENIENZA E TITOLARITA'

-I beni individuati nel lotto B sono stati edificati dalla società xx in forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno (ex mappale 849 ed ex 1070) sopra il quale sono stati edificati è pervenuto alla società mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del 19.07.2007 rep.51347 trascritto a Pescia in data 23.07.2007 al n.ro 2631 di reg.part. dalle xx

xx, ad esse pervenuto nel seguente modo:

quanto al mappale 1070 (ex mappale 848):

- a xxxxxxxxx per acquisto dei di ritti di 1/2 (un mezzo) da xxxxxxxxxxxxx mediante atto di compravendita per me Notaio in data 19 febbraio 1992, repertorio 13925/5778, registrato a Pescia il 3 marzo 1992 al n. 288 ed ivi trascritto il 4 marzo 1992 al n. 766 Registro Particolare;

- a xxxxxxxx per acquisto della piena proprietà da xxx, nata a xx, mediante atto di compravendita per me Notaio in data 31 gennaio 1992, repertorio 13876/5764, registrato a Pescia nei termini ed ivi trascritto il 15 febbraio 1992 al n. 638 Registro Particolare;

Quanto al mappale 849, per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marco Regni in data 13 novembre 1997, repertorio 102890, registrato a Pistoia nei termini e trascritto a Pescia in data 01 dicembre 1997 al n. 2839 Registro Particolare, con il quale le venditrici hanno acquistato detto mappale per 1/2 (un mezzo) ciascuna.

PRECISAZIONI:

Si informa che a seguito dell'avvio del procedimento come da Comunicazione protoc. Protoc.8425 del 17 aprile 2012 veniva notificata ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi N.31 del 14.02.2013 (in sostituzione dell'Ordinanza n.320/2012 e 26/2013). L' Ordinanza originaria n.320 del 22.11.2012 ordinava di demolire e ripristinare le opere riferite all'esecuzione dei fabbricati prospicienti il prolungamento della via XXVII Aprile edificati ad una quota più alta rispetto al naturale profilo altimetrico del terreno e a quanto concessionato, riportando le opere alla legittimazione di cui al PdC n. 25/2007 e della relativa Autorizzazione Paesaggistica n.23/2007 entro il termine di 120 gg.

In data 18.06.2013 con i numeri di protocollo 16613 e 16614 risultano depositate agli atti comunali n.ro due pratiche edilizie (P.E. 283 e 284/2013) di cui una riguardante l'Accertamento di conformità edilizia e l'altra relativa all'Accertamento di compatibilità paesaggistica, alle quali sono succedute diverse integrazioni "parziali", su richiesta dell'Amministrazione comunale in data 22.07.2013, e depositate in data 7.10.2014 ai nn.ri di protocollo 27688,27689,27690 e 27692.

In data 29.05.2015 con protoc. 2870, l'A.C. provvedeva a richiedere ulteriore documentazione integrativa in ordine ad una valutazione complessiva dell'intervento anche con la rappresentazione e il raccordo con la proprietà lato est.. Sono poi state concesse proroghe per tale adempimento la cui ultima risulta scaduta nel febbraio 2016.

In data 3.02.2017 con protoc. 3742 il Comune di Pescia comunicava la non ammissibilità (e quindi il diniego della richiesta) per motivi dovuti principalmente alla violazione dell'osservanza della cd "doppia conformità" e dalla mancata dimostrazione di non aver creato volumi ulteriori trattandosi di area ricadente nel Vincolo Paesaggistico ed alla carenza di un elaborato "sovrapposto" tra il profilo altimetrico dello stato attuale e dello stato concessionato. Le parti interessate hanno prodotto le proprie osservazioni nei termini concessi, come da documentazione già prodotta in atti.

Ad oggi, l'Amministrazione Comunale non ha adottato alcun provvedimento conclusivo.

Si dà atto che si è svolto un nuovo incontro con i funzionari del Comune di Pescia per un confronto tecnico in ordine a nuove valutazioni anche all'esito del trasferimento della proprietà dell'area di cantiere limitrofa (particella **949**), sulla quale insisteva l'originario tracciato della strada attualmente collocata parzialmente nella proprietà della società fallita.

Gli stessi funzionari avrebbero palesato per le vie brevi e in via del tutto informale una possibile risoluzione della questione " in sospeso" solamente dopo che verrà realizzato l'intervento di ripristino della strada privata (confine lato est) nel suo originario tracciato in modo tale da poter "concordare", con eventuale nuova Ordinanza e/o Comunicazione, le opere necessarie al completamento dell'edificazione del lotto B, in esame, ovvero tutte quelle opere che in buona parte erano state previste

nell'originario permesso di costruire nonchè nella richiesta di Variante poi diniegata, come già sopra riferito.

Tra queste, l'opera principale, di particolare rilevanza, che dovrebbe consentire la definizione dell'iter procedurale riferito all'accertamento di conformità e contestuale compatibilità paesaggistica, consiste nel seguente intervento:

-Realizzazione del muro di contenimento previsto su tutto il confine lato Est, lungo la strada privata (una volta ricondotta nella sua originaria sede), mediante tecniche di ingegneria naturalistica, impiegando materiale vegetale, legnoso e lapideo, il tutto finalizzato al rinverdimento complessivo della parete scoscesa. Dovranno comunque essere realizzate anche tutte le altre opere che risultano dalle prescrizioni contenute nei titoli già in atti o che emergeranno dai nuovi atti e/o provvedimenti.

Il Dirigente dell'Ufficio edilizia del Comune di Pescia, a tutt'oggi, non si è espresso in merito all'indicazione di come si debba procedere per porre in atto l'esecuzione di dette opere.

Con riferimento a quanto indicato nel documento “Elaborato aggiornato Lotto B” redatto dalla Geometra Lucia Cipriani in data 09.02.2024 (pag.8), si precisa quanto segue: non essendo la Curatela in possesso di informazioni in merito, l'acquirente del Lotto, prima della partecipazione all'esperimento di vendita, dovrà necessariamente farsi carico di verificare gli effettivi obblighi risultanti dai titoli edilizi di ripristino dell'originario tracciato della strada privata attualmente collocata in parte nella proprietà della fallita posti a carico dell'aggiudicatario del Lotto Limitrofo (particella 949), ceduto dalla procedura esecutiva immobiliare (RG 61/2017) in data 07.09.2023 (Rep.713).

**

La soluzione delle problematiche e il compimento delle attività tecniche di cui in premessa, nonché quelle dettagliate nelle perizie estimative redatte dalla Geometra Lucia Cipriani, dovrà avvenire a cura e spese dell'acquirente.

**

Si precisa che, laddove richiesto, gli immobili sono sprovvisti di attestazione di certificazione energetica prevista dalla vigente normativa.

**

Prezzo base: € 355.000,00 (Euro trecentocinquantacinquemila/00)

Offerta minima: € 267.000,00 (Euro duecentosessantasettemila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (diecimila/00)

Stato immobili in vendita: liberi

Oneri condominiali: allo stato nessuno

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.

CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA.

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., la partecipazione è possibile il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07 Gennaio 2026 (giorno antecedente a quello della vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un file avente l'estensione "**zip.p7m**".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "**zip.p7m**" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della *mail*, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio

delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*-dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro **267.000,00**
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Fallimento n. **49/2011** al seguente IBAN **IT 32 O 08673 13800 000000 532606**; tale

importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Procedura di Fallimento n. 49/2011 R.F., lotto UNICO, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 08/01/2026 al 14/01/2026, 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 10 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 Curatore fallimentare 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) ed i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva a lotto, 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 Iva, registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal Curatore).

Se il prezzo ed i diritti d'asta non sono depositati nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Liquidatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine 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 IVA, registro, ipotecarie, catastali e di bollo nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

La partecipazione alla vendita comporta 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, così come la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della

certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

*** **

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 "Fallimento n.49/2011"; 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 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.

Il trasferimento dei beni oggetto del presente avviso avverrà a mezzo decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato alla procedura, previo pagamento del saldo prezzo, imposte e tasse e diritti d'asta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio in vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il Curatore fallimentare Dott.ssa Silvia Strazzari, in Pistoia, Corso S. Fedi n.24 (Tel.:0573 97.54.69; Fax: 0573 503.777, e-mail: silviastrazzari@tiscalinet.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e in particolare al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in Via XXVII Aprile n.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 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 spa ai seguenti recapiti:

-numero verde 848.58.20.31

-telefono staff vendite 0586/095310.

I recapiti di cui sopra sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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 –Sezioni Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 12.09.2025

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Silvia Strazzari