

Avviso di vendita beni immobili ex art.216 CCII

Il sottoscritto **Alessandro Nerozzi**, dottore commercialista, con studio in Montemurlo (PO), Via
Alessandria n.11, tel. 0574 799694, e-mail: **a.nerozzi@studionerozzifondaroli.com**, PEC:
a.nerozzi@odcecept.legalmail.it, CF NRZLSN67D28G713V, Liquidatore della Liquidazione
Controllata n.15/23 del Tribunale di Pistoia

AVVISA

che il giorno **Giovedì 4 SETTEMBRE 2025 alle ore 12:00**, presso i locali del Tribunale di Pistoia,
palazzo San Mercuriale, via XXVII Aprile, 14, 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 dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla
Legge n. 47/85 come modificata ed integrata 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 dall'atto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 all'atto 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 della procedura dovrà formulare espressa istanza subito dopo l'atto di trasferimento; il liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile con le modalità indicate dal giudice delegato.

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 liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità indicate dal Giudice Delegato.

Salvo quanto previsto dall'art.147, comma 2, CCII, il giudice delegato ordina la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il liquidatore provvederà a dare attuazione al provvedimento secondo le disposizioni del giudice delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal giudice, nell'interesse dell'aggiudicatario, se questi non lo esenta, e con spese a carico dell'aggiudicatario.

Se la parte tenuta al rilascio dell'immobile non provvede all'asporto di beni e documenti che non devono essere consegnati, le spese di liberazione dell'immobile da tali beni relitti sono a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la procedura alcun obbligo o onere di alcun genere per l'asporto.

Le uniche spese a carico della procedura sono quelle occorrenti per la cancellazione dei gravami.

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

LOTTO UNO

Il lotto si compone di due unità immobiliari.

Bene 1 APPARTAMENTO - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su una porzione di fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, accessibile da resedi esclusivi e scala esterna esclusiva, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina,

ripostiglio, sala, due bagni, una camera matrimoniale, due camere singole, locale accessorio e terrazzo; oltre sovrastante piano sottotetto, accessibile da scala a chiocciola, composto da un vano adibito a cucina, un vano adibito a bagno, un vano adibito a camera, due vani ad uso soffitta ed un terrazzo; il tutto corredato da tre resedi esclusivi ed un locale centrale termica al piano terra, quest'ultimo realizzato senza permessi. In estremità nord-est del resede esclusivo risulta edificato un vano accessorio da demolire, in quanto realizzato senza permessi e tra l'altro edificato in parte su area demaniale, detto vano risulta edificato in prosecuzione al corpo di fabbrica che comprende le rimesse descritte al Bene 2 del presente Lotto.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Territorio, Ufficio Provinciale di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Uzzano, al Foglio 3, Part. 202, Sub. 4, Categoria A3, cl.4, vani 9,5 e Rendita € 377,79 Graffato 473 sub.4 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 5, Categoria C2, cl.2, cons. mq.6, Rendita € 6,20 - al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 543, Qualità Oliveto, classe 1, R.d. € 0,57;

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile in oggetto ricade in base al Piano Operativo del Comune di Uzzano, in Zona "ER2": tessuti radi in contesto rurale (disciplinati dall'art.25 N.T.A.). L'area ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Il territorio di Uzzano ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato di cui il bene sopradescritto fa parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: - Permesso Lavori n.50 del 3 luglio 1974, per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione; - Concessione Edilizia n.40 del 14 giugno 1980, pratica edilizia n. 413 del 1980, quale variante al Permesso Lavori n.50/1974; - Concessione Edilizia n.43 del 20 giugno 1980, pratica edilizia n. 385 del 1980, per costruzione di un'autorimessa; - comunicazione ai sensi dell'art.26 L.47/85, per spostamento parete interna al piano primo, presentata in data 6 aprile 1992 al n. 1955 di protocollo; - Concessione Edilizia n.28 del 25 marzo 1998, pratica edilizia n. 3/202 anno 1997, per modifiche esterne all'edificio di civile abitazione; - D.I.A. presentata in data 25 luglio 2007 al n.4843 di protocollo, Pratica Edilizia n. 1965, per realizzazione di cancello carrabile e pedonale; con comunicazione di inizio lavori presentata

in data 11 giugno 2008 al n. 3905 di protocollo e successiva comunicazione di fine lavori presentata in data 30 settembre 2009 al 7016 di protocollo.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde esattamente con lo stato di fatto, al piano primo per la chiusura di una finestra sul lato est; al piano secondo sottotetto, per mancata indicazione del locale bagno e della cucina, mancata rappresentazione di due muri divisorii, del terrazzo sul lato ovest e della porta di accesso al terrazzo. L'aggiornamento catastale farà carico alla parte aggiudicataria, in seguito alla regolarizzazione urbanistica del bene.

La particella 543 identifica la parte del resede esclusivo sul lato ovest, esterno alla recinzione del fabbricato. La porzione della recinzione lungo il confine con il "Rio della Furicaia" dovrà essere arretrata secondo le risultanze catastali, le cui spese saranno a carico della parte aggiudicataria.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, 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: Il bene risulta occupato dal debitore.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene 2 GARAGE - Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su fabbricato, costituito da due vani ad uso rimessa ubicati in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10, di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 1 del presente Lotto; elevati di un solo piano fuori terra ed accessibili dalla pubblica via mediante il resede annesso al suddetto appartamento. Si precisa che il vano in estremità nord è stato realizzato senza permessi, nella valutazione è stato tenuto conto del costo della demolizione.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Territorio, Ufficio Provinciale di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Uzzano, al Foglio 3, Part. 202, Sub. 1, Categoria C6, cl.3,

consistenza mq.24 e Rendita € 42,14 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 2, Categoria C6, cl.3, consistenza mq.26 e Rendita € 45,65;

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile in oggetto ricade in base al Piano Operativo del Comune di Uzzano, in Zona "ER2": tessuti radi in contesto rurale (disciplinati dall'art.25 N.T.A.). L'area ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Il territorio di Uzzano ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

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 risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il corpo di fabbrica di cui i beni sopradescritti fanno parte, è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio:

- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 43 del 20 giugno 1980, pratica edilizia n. 385/1980, per la costruzione di una autorimessa privata (delle dimensioni lorde di ml.6,00 x 5,00 ed altezza utile di ml.2,40).

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

I suddetti beni risultano denunciati con planimetrie catastali presentate in data 5 maggio 1982 ai nn. 40 e 41 di protocollo, rispettivamente per il map. 202 sub.1 e map. 202 sub.2; dette planimetrie pur identificando i beni in oggetto, non sono rispondenti allo stato di fatto per erronea rappresentazione dell'altezza interna indicata in ml.2,35 anziché di ml.2,20 rilevata, ed erronea indicazione delle aree scoperte riportate "a comune"; dette aree scoperte sono state oggetto di successive variazioni catastali presentate in data 5 aprile 1994, con costituzione di aree urbane assegnate in parte al debitore con l'atto di permuta Notaio Lenzi del 12 maggio 1994 repertorio n. 16921. La rimessa map. 202 sub.1 dovrà essere demolita poiché non autorizzata. L'aggiornamento catastale compreso quello della mappa catastale farà carico alla parte aggiudicataria, in seguito alla regolarizzazione urbanistica dei beni.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, 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: Il bene risulta occupato dal debitore.

Oneri condominiali: Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 172.500,00 (Euro centosettantadue milacinquecento/00)

Offerta minima: € 129.375,00 (Euro centoventinove milatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

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

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su abitazione facente parte di una schiera di fabbricati di remota costruzione, ubicata in Comune di Pescia, frazione Medicina, Piazza San Martino n.c.9; detta abitazione si eleva sui piani terreno, primo, oltre seminterrato e sottotetto non praticabile accessibile da botola; composta al piano terra da ingresso con vano scala, cucina e soggiorno; al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno, vano scala e terrazzo; al piano seminterrato da tre locali ad uso cantina, di cui uno comunicante con il piano terra a mezzo di scala interna e con accesso diretto anche da Via della Porta .

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, al Foglio **57**, Particella **201**, sub.3 Categoria **A3**, classe **4**, consistenza 7 vani, Graffato 202 sub.3, 203 sub.1, Rendita catastale euro 433,82;

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile in oggetto ricade in base al Piano Operativo del Comune dei Pescia, nel perimetro Centro storico - in Zona "A" - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico (disciplinato dall'art.26.3 N.T.A.) - Classificazione edificio storico "3". L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: - Permesso n.5418 del 12 aprile 1962, per la costruzione di una casa di civile abitazione; - Permesso di variante in sanatoria n. 710 del 5 febbraio 1965 la costruzione di una casa di civile abitazione; - Permesso di abitabilità n.5355 rilasciato in data 19 giugno 1965; - atto di assenso n.33 anno 2018, rilasciato in data 15 novembre 2018, per tinteggiatura delle facciate con cambio di colore, proposta di modifica prospettica dell'architettura della porta di accesso a nord del centro storico.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

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

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00)

Offerta minima: € 25.875,00 (Euro venticinquemilaottocentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su fabbricato rurale elevato di un solo piano fuori terra, ubicato in Comune di Pescia, frazione Medicina, Via di Medicina n.c.13; composto da un vano principale ad uso magazzino oltre tre vani uso magazzino e ripostiglio (da demolire) e una tettoia in

metallo (da demolire), corredato da resede esclusivo sul quale insiste un manufatto in legno (da demolire). Completa la proprietà un appezzamento di terreno sul lato ovest del fabbricato, della superficie catastale di mq.155.

I cespiti risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, al Foglio **58**, Particella **357**, Categoria **C2**, classe **4**, consistenza **80** mq, Rendita catastale euro 157,00; al Catasto Terreni del Comune di Pescia, al Fg. **58**, Part. **412**, Qualità Vigneto, cl. 4, R.d. €0,13 - Fg. **58**, Part. **414**, Qualità Seminativo, cl.3, R.d. € 0,42;

Situazione urbanistica e catastale:

I beni in oggetto ricadono in base al Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1" - parti del territorio rurale corrispondenti al sistema del territorio della montagna (disciplinato dall'art.25.2 N.T.A.). Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 7128/99 del 24 maggio 1966, per la costruzione di una rimessa colonica e apertura di passo carraio in Via Comunale di Medicina.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto per traslazione del magazzino a suo tempo autorizzato, rappresentazione di un ripostiglio in corpo distaccato già demolito. L'aggiornamento e l'eventuale riconfinazione farà carico alla parte aggiudicataria in seguito alla regolarizzazione del bene.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, 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: Il bene è tenuto in uso dal debitore.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 5.625,00 (Euro cinquemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00)

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

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, separati tra loro, prevalentemente di forma irregolare, ubicati in Comune di Pescia, in parte in frazione Medicina, in parte in località Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona, e la strada vicinale delle Pancore, della superficie catastale complessiva di mq.10.477

I cespiti risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Terreni del Comune di Pescia, al Fg. 58, Part. 409, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 415, Qualità Seminato - Fg. 58, Part. 31, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 217, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 264, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AB, Qualità Seminato arborato - Fg. 58, Part. 274, Qualità Seminato - Fg. 57, Part. 349, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 57, Part. 349, Porz. AB, Qualità Prato arborato - Fg. 57, Part. 627, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 627, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 41, Part. 131, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 309, Qualità Uliveto - Fg. 60, Part. 425, Qualità Uliveto

Situazione urbanistica e catastale:

I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/07/2022, ricadono: - il Fg. 41 Particelle 131-444 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 57 Particelle 349-627 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particella 31 in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. Viabilità Esistente; - il fg. 58 Particelle 409 e 415 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art.

25.2 NTA; - il fg. 58 Particelle 217-274-267 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particella 264 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 60 Particella 309 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 60 Particella 425 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.49, rilasciato dal Comune di Pescia in data 19 aprile 2024.

I beni non risultano regolari per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. La qualità dei terreni, in base ai rilievi aerei estratti da google, non corrisponde con lo stato dei luoghi. Il sopralluogo ai terreni si è limitato a quelli individuati dai mappali 409, 415 e 31 del fg.58, per gli altri non è stato possibile in quanto il proprietario ha dichiarato di non avere conoscenza dell'esatta ubicazione; tenuto conto del modesto valore commerciale non è stata effettuata una ricognizione con strumentazione elettronica. Sulla particella 415 insiste un modesto manufatto in legno, per ricovero animali, da demolire poiché non autorizzato. L'eventuale variazione di qualità dei terreni e riconfinazione farà carico all'aggiudicatario.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

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

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 4.000,00 (Euro quattromila/00)

Offerta minima: € 3.000,00 (Euro tremila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00)

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

LOTTO CINQUE (LOTTO N.6 DELLA PERIZIA)

Aggiudicato in precedenza.

LOTTO SEI (LOTTO N.7 DELLA PERIZIA)

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano secondo, facente parte del fabbricato condominiale, ubicato in Comune di Capoliveri, Via Roma n.40; l'appartamento ha accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni e terrazzo, oltre porzioni di sottotetto non praticabile accessibili a mezzo botola con scala retrattile dalla cucina e dal bagno, mentre dal soggiorno vi si accede con scala a pioli.

Il cespite risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capoliveri, al Foglio **20**, Particella **156**, sub.**601** Categoria **A2**, classe **2**, consistenza 5 vani, Rendita catastale euro 955,45;

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato di cui è porzione il bene in oggetto ricade in base al vigente strumento urbanistico, in Zona omogenea "A" - tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati a prevalente destinazione residenziale, disciplinata all'art.96 NTA. Il territorio di Capoliveri ricade in zona sismica 4 - Zona con pericolosità sismica molto bassa.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato di cui il bene sopradescritto fa parte, è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, più precisamente è anteriore al 1942, come risulta dall'originaria planimetria catastale datata 14 agosto 1940, scheda n.6692152, con la quale assumeva i seguenti dati catastali Fg.20 mappali graffiati 156 sub.8 e 337 sub.6

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde con lo stato di fatto, per diversa distribuzione degli spazi interni. L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario, in seguito alla regolarizzazione urbanistica del bene.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Dalla perizia si rileva che In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con l'attuale planimetria catastale protocollo n. LI0031571 del 04/04/2006, sono state riscontrate le seguenti discordanze: - diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione di muratura portante, per l'apertura di una porta, come indicato sommariamente nella planimetria catastale; - erronea indicazione delle altezze utili, in proposito il debitore ha precisato che nell'attuale zona ingresso-soggiorno era presente un controsoffitto in canniccio con conseguente riduzione dell'altezza utile; detto controsoffitto è crollato prima dei lavori condominiali al tetto (anni 2015-2016) e non è stato ripristinato. Da accertamenti effettuati presso l'ufficio urbanistica del Comune di Capoliveri, non sono state individuate le pratiche edilizie relative ai lavori al tetto condominiale e quelle relative ai lavori di modifica della distribuzione interna dell'appartamento. Per una corretta rispondenza del bene farà carico all'aggiudicatario una verifica dettagliata delle opere eseguite e/o da ripristinare.

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

Oneri condominiali: Sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'amministratrice ha fornito soltanto i seguenti documenti: - il consuntivo relativo alla gestione straordinaria per i lavori al tetto (periodo di riferimento 26/10/2015-30/06/2016) importo imputabile all'appartamento pari ad Euro 10.687,10; - millesimi di proprietà generale, imputabile all'appartamento, pari a 97,30.

Prezzo base: € 146.000,00 (Euro centoquarantaseimila/00)

Offerta minima: € 109.500,00 (Euro centonovemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)

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

*** **

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

In particolare, si rimanda alla relazione tecnica del CTU per la quantificazione degli oneri necessari alla regolarizzazione.

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 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 03/09/2025 (giorno antecedente a quello dell'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.

AVVERTENZA IMPORTANTE - L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, deve essere contenuta in un 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 estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e **deve essere recuperato dal presentatore tramite il link contenuto nella e-mail** che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore oppure, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (vedi Passo 6 del Manuale dell'utente).

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

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

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

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

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, ove non presenti, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Liquidazione Controllata n. **15/2023 R.G.** Tribunale di Pistoia al seguente

IBAN: IT95F0103013800000003705747

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "LC n. 15/2023 R.G., lotto N. ____ (indicando il numero del lotto al quale è riferita l'offerta), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore 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 04/09/2025 al 10/09/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento 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 liquidatore 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.

Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto al prezzo base indicato nell'avviso, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita nella ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 217 CCII.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni ai partecipanti non invalida lo svolgimento della vendita.

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 che sono a carico dell'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, negli importi che saranno comunicati dal liquidatore, salvo conguaglio.

L'aggiudicazione non produce effetto traslativo. Il trasferimento dei beni e diritti aggiudicati avverrà mediante atto di compravendita da stipularsi presso un notaio designato dal liquidatore. Gli onorari e le spese notarili, comprese le imposte dell'atto di trasferimento e di ogni altra formalità necessaria e conseguente alla vendita, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario acquirente, con l'unica eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami.

Ai sensi dell'art.217, comma 2, CCII, una volta eseguita la vendita il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle iscrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al liquidatore 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 delegato, con apposito decreto, 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 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 "L.C. n. 15-2023 R.G. Tribunale di Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore fondiario, ricorrendone i presupposti, abbia 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita prenotando una visita tramite Portale delle vendite Pubbliche; informazioni possono essere reperite contattando il liquidatore Dott. Alessandro Nerozzi con studio in 59013 Montemurlo (PO), Via Alessandria, n. 11, (Email: a.nerozzi@studionerozzifondaroli.com, Tel.: 0574-799694).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La liberazione da eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili è a cura e onere dell'aggiudicatario;

La pubblicità sarà effettuata a norma degli artt. 216 CCII e 490 del c.p.c. secondo le modalità previste dal Programma di liquidazione ed autorizzate dal G.D. :

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'autorizzazione del G.D., sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'autorizzazione del G.D. e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;

- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
- 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 del Tribunale di Pistoia, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 25/05/2025

Il liquidatore
dott. Alessandro Nerozzi