

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare

Avviso di vendita ex art. 14 novies L.3/2012 e art.107 L.F.

Crisi da sovraindebitamento N.5/2014 - Crisi da sovraindebitamento N.7/2014

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Strazzari con studio in Pistoia, Corso S. Fedi n.24, CF STR SLV 66H61 A944E Liquidatore ai sensi della L.3/12 nelle procedure di sovraindebitamento R.G. n.5/2014 e R.G. n.7/2014.

AVVISA

che il giorno **27/10/2020 alle ore 10.30**, 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 per quanto applicabile.

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.

Le cancellazioni dei gravami iscritti sui beni ceduti, ove consentito, verrà effettuata con Ordinanza del G.D. ai sensi dell'art.14 novies c.3 L.3/2012 successivamente alla vendita a spese e cura della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore 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".

Porzione di Complesso immobiliare ubicato in Monsummano Terme (PT), Via Petrocchi angolo Via Vannucci al n.c.10, composto da una unità ad uso commerciale al piano terra e da più unità ad uso direzionale ai piani primo, secondo e terzo oltre autorimessa al piano interrato e area scoperta circostante, e più esattamente suddiviso in singoli lotti che vengono messi in vendita singolarmente come segue:

LOTTO A-01. Diritti di piena proprietà su unità immobiliare posta al piano terra adibita a negozio, formata da due ampi vani comunicanti adibiti a mostra prospettanti sulle vie pubbliche e con accesso diretto dalle resedi antistanti. Gli spazi interni ad uso uffici sono stati ricavati con strutture amovibili, mentre i locali accessori e servizi sono in muratura. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo. Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 1 di categoria C/1 classe 5° di mq. 275 con Rendita pari a €. 8620,96 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.564/1983 in atti dal 30.06.1987.

Disponibilità del bene: occupato con contratto di locazione del 01.03.2014 per la durata di anni sei

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 204.500,00 (Euro duecentoquattromilacinquecento/00),

Offerta minima: € 153.375,00 (Euro centocinquantatremilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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

LOTTO A-02. Diritti di piena proprietà su unità immobiliare adibita ad uso ufficio posta al piano primo lato nord, formata da più vani separati tra loro con disimpegno e doppi servizi di uso comune,

ampio terrazzo esclusivo sul fronte strada, ampio terrazzo a comune con l'unità adiacente sottodescritta (sub.3) sulla parte tergale. Le finiture interne sono complete, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica, gli impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono considerata la recente trasformazione. Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 2 di categoria A/10 classe 2° di vani 5 con Rendita pari a €. 1329,88 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.565/1983 in atti dal 30.06.1987.

Disponibilità del bene: completamente libero e a disposizione della presente liquidazione

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 102.750,00 (Euro centoduemilasettecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 77.063,00 (Euro settantasettemilasestantatre/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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

LOTTO A-03. Diritti di piena proprietà su unità immobiliare adibita a ufficio posta al piano primo lato sud, formata da un ampio vano oltre due locali separati tra loro con disimpegno e doppi servizi di uso comune, ampio terrazzo esclusivo sul fronte strada, ampio terrazzo a comune con l'unità adiacente sopradescritta (sub.2) sulla parte tergale. Le finiture interne sono complete, l'ampio locale d'entrata è dotato di moquette e di controsoffittatura in doghe di plastica oltre che suddiviso con strutture di arredo, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica, gli impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi mediocre . Detta unità identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 3 di categoria A/10 classe 2° di vani 6,5 con Rendita pari a €. 1728,84 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.566/1983 in atti dal 30.06.1987.

Disponibilità del bene: completamente libero e a disposizione della presente liquidazione

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 117.000,00 (Euro centodiciasettemila/00),

Offerta minima: € 87.750,00 (Euro ottantasettemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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

LOTTO A-04. Diritti di piena proprietà su unità immobiliare adibita a ufficio posta al piano secondo lato nord, formata da più vani separati tra loro con disimpegno e doppi servizi di uso comune, ampio terrazzo esclusivo sul fronte strada, oltre terrazzo a comune con altra unità non di proprietà sulla parte tergaie. Le finiture interne sono complete, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica, li impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi mediocre . Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 4 di categoria A/10 classe 2° di vani 6,5 con Rendita pari a €. 1728,84 come da classamento derivante da variazione per cambio di destinazione con planimetria del 22.01.1988 n.20C in atti dal 9.10.2002 prot.121391.

Disponibilità del bene: completamente libero e a disposizione della presente liquidazione

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: 106.500,00 (Euro centosemilacinquecento/00),

Offerta minima: 79.875,00 (Euro settantanovemilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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

LOTTO A-05. Diritti di piena proprietà su unità immobiliare adibita a ufficio posta al piano terzo, formata da un unico vano con servizio-igienico e locale ripostiglio oltre porzione di sottotetto accessibile dall'interno. Le finiture interne sono complete, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato, gli impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono. Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 6 di categoria A/10 classe 2° di vani 3,5 con Rendita pari a €. 930,91 come da classamento derivante da variazione della destinazione con planimetria di variazione del 22.01.1988 n.17C.1/1988 in atti dal 9.10.2002 protoc. 121381.

Disponibilità del bene: completamente libero e a disposizione della presente liquidazione

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)

Offerta minima: 27.000,00 (Euro ventisettemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO A-06. Diritti di piena proprietà su unità immobiliare adibita a autorimessa posta al piano interrato con accesso carrabile dalla rampa esterna e con accesso interno dalla scala a comune. Lo stato di conservazione è molto scarso risultano infatti molte zone con evidenti infiltrazioni, come si evince dalle foto di riferimento, provenienti sia dalla resede soprastante che dal terrapieno limitrofo. Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 8 di categoria C/6 classe 3° di mq. 137 con Rendita pari a €. 346,70 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.571/1983 in atti dal 30.06.1987.

Disponibilità del bene: completamente libero e a disposizione della presente liquidazione

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 37.500,00 (Euro trentasettemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 28.125,00 (Euro ventottomilacentovecinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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.

**

Sono compresi inoltre i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare sono comuni nel caso specifico, la corte circostante, il vano scale dal piano interrato al piano terzo, l'ascensore dal piano terra al piano terzo compreso il locale tecnico oltre al locale Centrale Termica posto al piano interrato.

CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

01. Unità immobiliare adibita a negozio identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 1 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq. 248,00 considerando mq. 208,00 di superficie utile dei locali principali e il 50% della porzione da considerarsi retro negozio comprensiva dei locali accessori;

02. Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo lato Nord) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 2 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq. 122,50 considerando la superficie

utile dei vani principali con accessori diretti pari a mq.117,24 oltre il 10% del terrazzo esclusivo e il 10% della quota pari al 50% del terrazzo a comune;

03. Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo lato Sud) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 3 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq.131,50 considerando la superficie utile dei vani principali con accessori diretti pari a mq.126,25 oltre il 10% del terrazzo esclusivo e il 10% della quota pari al 50% del terrazzo a comune;

04. Unità immobiliare adibita a ufficio (piano secondo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 4 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq.120,00 considerando la superficie utile dei vani principali con accessori diretti pari a mq.117,24 oltre il 10% del terrazzo esclusivo e il 10% della quota pari al 50% del terrazzo a comune.

05. Unità immobiliare adibita a ufficio (piano terzo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 6 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 48,00 considerando la superficie utile dei vani principali con accessori diretti;

06. Unità immobiliare adibita a autorimessa identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 8 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 120,00 considerando la superficie utile del locale principale pari a mq.102,00 oltre il 50% delle pertinenze/accessori comunicanti della superficie di mq.34,00 ;

L'area scoperta, da considerarsi a comune a tutte le unità per quanto rappresentata e distinta nelle planimetrie catastali, occupa una superficie di mq.650,00 e risulta solo parzialmente recintata come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ad eccezione di una non corretta associazione della planimetria sub.2 per la quale è stata richiesta idonea istanza di Rettifica dalla sottoscritta;
- i dati catastali e le planimetrie riferite al subalterno 8 (autorimessa al piano interrato) e al subalterno 2 (ufficio piano primo lato Nord) non sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare sussistono difformità tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;
- i dati catastali e le planimetrie riferite ai subalterni 1 (negozio al piano terra), 3 (ufficio al piano primo lato sud), 4 (ufficio al piano secondo) e 6 (ufficio al piano terzo) sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità tali da influire sulla determinazione della

rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà.

PROVENIENZA

L'intero lotto (ex porzione c del mappale 109) sopra il quale è stato edificato l'edificio in esame, è pervenuto agli attuali proprietari con atto pubblico ai rogiti Notaio E. Di Gloria in data 1.03.1973 rep.12729 registrato a Pescia il 17.03.1975 al n.1113 vol.211 e ivi trascritto in data 30.03.1973 al n.839 di reg.part..

POSSESSO

Le unità ad uso uffici risultano ad oggi non occupate, mentre il negozio al Piano terra risulta locato alla società XX con contratto di locazione regolarmente registrato della durata di anni 6 dal 1.03.2014.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEI BENI

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte la porzione in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.410 del 12.12.1972 e successiva Variante n.41 del 30.05.1977 rilasciata a XX relativa alla costruzione di due magazzini e quattro alloggi;
- Concessione edilizia n.241 del 5.10.1979 rilasciata a XX e XX per la sistemazione esterna e la recinzione dell'intero lotto (comprende anche il mappale 109 che ha dato origine al mappale 1258);
- Concessione edilizia n.256 /1979 non risultante in archivio;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85) n.45 del 29.02.1988 riguardante il cambio di destinazione degli appartamenti al piano secondo e terzo in uffici;
- Concessione edilizia n.46 del 29.02.1988 rilasciata a XX e XX, riguardante il cambio di destinazione d'uso da ufficio a laboratorio artigiano di parrucchiera;

Non risultano rilasciate e/o attestate le dovute Abitabilità e Agibilità delle unità in esame.

Successivamente all'ultimo atto abilitativo non risultano depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monsummano Terme ulteriori richieste di permesso per interventi edilizi e/o richieste di sanatorie.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale pubblicato sul BURT n.7 del 15 febbraio 2012, il lotto in esame ricade all'interno della zona B - sottozona B3 - quali zone di completamento. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento e di saturazione. Identificano tessuti urbani privi di valore architettonico e ambientale specifico, caratterizzati dalla presenza di

vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali, ecc.

Le norme di attuazione vigenti individuano dette zone nell'art.46 e nello specifico al punto 2.3. il quale definisce sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n.13 del Consiglio Comunale del 28.03.2014 il lotto in esame ricade all'interno della zona B - sottozona B3 - zone B3

: Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura, Le norme di attuazione del R.U. in adozione definiscono dette zone nell'art.57 indicando sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili suddividendo gli stessi in "interventi parametrati e non", come meglio descritti ai commi 5 e 6 del medesimo articolo.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione. Tale inquadramento urbanistico risulta confermato anche nella Variante n.1 dell'attuale R.U. approvata il 18.05.2016.

In seguito al sopralluogo effettuato, sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto, ed in particolare come specificato nella descrizione delle unità, si precisa che:

- all'interno della rimessa al piano interrato sono stati realizzati due vani separati con destinazione d'uso a ripostiglio riducendo così la consistenza dell'intero locale a svantaggio dei posti auto che ad oggi possono configurarsi in un massimo di 4.

- all'interno dell'unità immobiliare posta al piano primo (lato Nord) risulta una diversa distribuzione dei locali a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria che ha modificato l'uso dell'unità da laboratorio artigianale di parrucchiera ad uso direzionale;

Risultano inoltre altre lievi difformità all'interno delle altre unità direzionali poste al piano secondo e terzo, tali da configurarsi come errori grafici o comunque non rilevanti dal punto di vista edilizio, in particolare si evidenzia che la rappresentazione dei vani soffitta di pertinenza dell'unità al piano terzo, è errata in quanto la delimitazione perimetrale di detti locali non avviene in corrispondenza con il muro portante sottostante ma coincide con la struttura terminale della gronda; a tal proposito si precisa che la maggior superficie rilevata rimane sotto un'altezza di ml.1,50 pertanto non crea incremento di superfici e/o volumi valutabili ai fini urbanistici.

Si rileva inoltre la costruzione abusiva di un manufatto in struttura lignea realizzato sopra la resede tergale in adiacenza alla porzione dell'edificio adibita a negozio.

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi della L.R. 01/2005 e alla L.R.65/2014, con riferimento anche a quanto previsto dalla normativa di detto comune relativamente alle sanzioni da applicare, per detti bene dovrà essere richiesto idoneo accertamento di conformità in sanatoria per le incongruenze rilevate.

Per la quantificazione degli oneri dovuti alla regolarizzazione, si rinvia a quanto precisato dalla Geometra Lucia Cipriani con relazione integrativa (in atti) che in sintesi ha indicato una sanzione non minore di euro 516,00 e non superiore ad euro 5.164,00; oltre al pagamento del doppio degli oneri se dovuti. Nel caso dovrebbe trattarsi di una sanzione di euro 1.033,00 per ogni unità oltre il doppio degli oneri nel caso in cui venga richiesto il cambio di destinazione d'uso dell'unità al piano primo. Oltre alle sanzioni previste, dovranno essere aggiunte le spese tecniche ipotizzabili in euro 2.500,00 oltre spese vive ed accessorie.

LOTTO C – LOTTO E (accorpato in unico lotto) - Porzione di Complesso immobiliare ubicato in Monsummano Terme, Via Berni angolo Via Pacinotti e Via Boccaccio, composto da un Opificio , un laboratorio e una unità ad uso abitativo al piano secondo e terzo oltre area scoperta circostante, e più esattamente comprende:

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare quale Opificio produttivo formato da un ampio capannone a forma di elle ad un solo piano fuori terra e da due porzioni adiacenti e comunicanti composte dai locali pertinenziali e/o accessori poste su due livelli con accessi plurimi dall'esterno e dalla corte interna. La porzione dell'opificio adibita all'attività di produzione risulta edificata negli anni '70 mediante una struttura mista in c.a. e muratura con elementi di finitura esterni quali mensole di gronda aggettanti e a sbalzo che hanno caratterizzato lo stesso edificio seguendo la tipicità dei fabbricati industriali del periodo, così come gli ampliamenti e le trasformazioni successive che si sono uniformate per tipologia e finiture all'impianto originario. Le finestre a nastro e a parete sono presenti su tutti i lati dell'intero edificio e lo rendono particolarmente luminoso e suscettibile di eventuali suddivisioni in più corpi considerando peraltro l'accessibilità plurima dalle vie pubbliche che circondano l'intero lotto. Le finiture interne, pavimenti e tinteggiature, risalgono alle varie epoche di trasformazione , alcune delle quali risultano pertanto usurate e/o deteriorate. Fanno eccezione le porzioni dell'edificio che hanno subito una ristrutturazione più recente ed in particolare la zona adibita ad uffici e sala campionaria posta al piano primo sul fronte lato sud e la zona adibita a spaccio aziendale posta al piano primo sul fronte lato nord, come meglio si evince dalla documentazione fotografica di riferimento (foto interne).

L'intera unità ad uso industriale risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 4 di categoria

D/1 con Rendita pari a €. 10.932,00 ;

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso Laboratorio formato da un solo ampio locale al piano terra con accesso diretto dalla corte comune retrostante e dall'ingresso a comune con altre unità ad uso abitativo posto sulla via Berni. Attualmente detto locale , pur risultando un unità immobiliare separata si configura come locale accessorio all'intero Opificio oltre che di collegamento con la porzione adibita a residenza. Detta unità è identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 5 di categoria C/3 di classe 7° di mq. 120 con Rendita pari a €. 384,24 ;

Diritti di Usufrutto su unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo e terzo con accesso da ingresso e scala a comune con altre unità. L'abitazione al piano secondo è molto ampia e funzionale oltre che ben distribuita e luminosa, le finiture interne sono complete così come gli impianti completi e funzionanti. La porzione pertinenziale posta al piano soprastante con accesso dalla scala a comune è formata da un ampia soffitta mansardata completa di finiture e di impianti funzionanti. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intera unità abitativa è da considerarsi ottimo. Risulta catastalmente identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 3 di categoria A/2 di classe unica di vani 10,5 con Rendita pari a €. 81342.

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno (lotto E indicato in perizia) ubicato in Monsummano Terme in Via Berni, in adiacenza al complesso immobiliare di cui al Lotto C, identificato al Catasto Terreni in Foglio 5 dal mappale 1264 (ex porzione del mappale 136) quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 300 con R.D. di €. 1,92 e R.A. di €.1,86;

Confini: proprietà Comune di Monsummano Terme lato sud e lato est, strada comunale pubblica lato nord, salvo se altri e più recenti confini;

**

Sono compresi inoltre i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, sono comuni nel caso specifico così come individuate nell'elaborato planimetrico catastale in atti, la corte circostante identificata dal sub.8 quale bene comune non censibile ai subb. 4-5-3 e 6 (unità abitativa non di proprietà), il vano scale e l'ascensore identificati dal sub.7 quale bene comune non censibile ai subb. 3 e 6 (appartamento non di proprietà).

CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

-Unità immobiliare adibita a Opificio Industriale identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 4 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq. 1677,00 come meglio descritta nel dettaglio nella parte valutativa del medesimo;

-Unità immobiliare adibita a Laboratorio identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 5 con superficie Utile Lorda pari a mq. 124,00;

-Unità immobiliare adibita ad uso abitativo identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 3 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq.219,00 considerando le seguenti superfici omogeneizzate:

- superficie dei vani principali con accessori diretti pari a mq.195,00 (intero)

- superficie terrazzi ad uso esclusivo pari a mq.29,40 di cui $\text{mq.25,00} \times 0,25 + 4,40 \times 0,10 = \text{mq.6,70}$

- soffitta mansardata non comunicante direttamente pari a $\text{mq.93,16} \times 0,25 = \text{mq.23,30}$;

- locali accessori indiretti a comune con altra unità pari a $\text{mq.24,50/2} \times 0,25 = \text{€} 3,10$;

per un totale di superficie accessoria pari a mq. 134,81;

Considerato quanto previsto dal citato DPR 138/98 relativamente all'incidenza della superficie accessoria a servizio indiretto corrispondente alla metà della superficie principale e dei vani accessori diretti ovvero che ai fini del computo della superficie, si ottiene il seguente risultato:

- $\text{mq. 195,00} / 2 = \text{mq. 97,50}$

- $\text{mq. 97,5} / \text{mq.134,81} \times \text{mq. 33,10} = \text{mq. 23,94}$ incidenza della sup. accessoria da sommare alla sup. principale ottenendo così la superficie lorda ragguagliata di mq. 219,00.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ;

- i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà.

PROVENIENZA

L'intero lotto, oggi identificato dall'intero mappale 814, sopra il quale è stato edificato l'edificio in esame, è pervenuto all'attuale proprietaria relativamente alla quota di 1/2 per successione del padre XX in data 23.12.2001 registrata a Pescia il 21.06.2002 al vol.68 numero 166 e ivi trascritta in data 3.5.2003 al n.ro 1427 di reg.part. e per la rimanente quota di 1/2 per successione della madre xx in

data 08.06.1998 registrata a Pescia il 2.12.1998 al vol.137 numero 3 e ivi trascritta in data 1.06.1999 al n.ro 1664 di reg.part.; ai dante causa detto bene era pervenuto in forza di titolo ultraventennale.

POSSESSO.

L'unità ad uso abitativo risulta abitata dai sigg.ri XX e XX XX, mentre il capannone industriale risulta ad oggi dismesso pertanto anche il laboratorio adiacente quale unità distinta ma pertinenziale al medesimo risulta ad oggi non utilizzato e pertanto libero.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEI BENI

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte la porzione in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.239/1963 e successivo rinnovo Licenza n.101/1967 rilasciata a XX relativa alla costruzione della porzione originaria dell'attuale fabbricato industriale;
- Licenza Edilizia n.353 del 31.08.1968 relativa al 1° ampliamento della costruzione originaria per la realizzazione di un magazzino al piano terra e due abitazioni soprastanti, rilasciata a XX;
- Licenza Edilizia n.1 del 6.01.1975 quale Variante alla Licenza n.407 del 12.12.1972 relativa al secondo ampliamento del laboratorio al piano terra oltre nuova porzione al piano primo;
- Concessione Edilizia n.120 del 23.06.1980 relativa agli ampliamenti "una tantum" del fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia n.15 del 20.01.1989 riguardante alcune modifiche agli sfondi interne ed esterne al fabbricato industriale ;
- Denuncia inizio Attività protoc.14433 del 22.05.1989 relativa ad opere interne;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85 e della L.724/94) n.289 del 16.7.1999 riguardante opere di ampliamento del fabbricato industriale e della civile abitazione oltre modifiche estetiche e la realizzazione del box in lamiera all'interno della particella 136;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85 e della L.724/94) n.73 del 4.02.2000 riguardante un ampliamento del fabbricato industriale (attuale sala campionaria);
- Certificato di Abitabilità e di Agibilità n.4/C/2003 rilasciato in data 3.4.2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Monsummano Terme;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.149 anno 2014 per modifiche interne all'appartamento posto al piano secondo;

Successivamente all'ultimo atto abilitativo non risultano depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monsummano Terme ulteriori richieste di permesso per interventi edilizi e/o richieste di sanatorie.

In base ai rilevamenti effettuati e al confronto con la documentazione di cui agli atti abilitativi rilasciati, risulta che l'immobile nel suo complesso è urbanisticamente conforme ad eccezione di alcune lievi modifiche alle aperture interne oltre alla realizzazione di due ampie tettoie a sbalzo poste sopra i due accessi ai laboratori dalla corte esterna come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento.

Tali difformità non incidono sulla commerciabilità dei beni trattandosi di opere non valutabili in termini di superfici e/o volumi.

Con riferimento alle norme urbanistiche vigenti si evidenzia che il lotto identificato dalla particella catastale 814 del foglio 5 ricade, nella sua maggiore consistenza, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona D - *Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria* - sottozona D1 - zone produttive di completamento così come definite nell'art.48 che le identifica parti del territorio edificato occupate da insediamenti produttivi industriali e/o artigianali, consentendo le seguenti destinazioni d'uso:

... In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive....

oltre alle seguenti tipologie d'intervento attuabili nel caso specifico:

... Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% del volume esistente e fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

...Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG vigente (17.02.1978) sono ammessi ulteriori ampliamenti del 3% del volume e del 7% del R.C..

Si precisa inoltre che una porzione del lotto di circa mq.200,00 ricade in zona di completamento B3 così come definita nell'art.46 e nello specifico al punto 2.3.il quale definisce sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico del comune di Monsummano Terme adottato con Delibera del C.C. n.13 del 28.03.2014, nella sua maggiore consistenza, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona D1 - *Tessuti produttivi consolidati* - così come definite nell'art.62 che le classifica parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi artigianali ed industriali sorti nella fase della crescita economica e della più diffusa espansione urbana. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs

334/1999 ed al D.Lgs 238/2005. Nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: produttivo, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita, direzionale, servizi pubblici limitatamente ad alcune funzioni. Le destinazioni commerciali, direzionali e residenziali non possono superare complessivamente il 50% della Sul totale.

Nel caso specifico il lotto ricade nella sottozona D1.1 ove sono ammessi i seguenti interventi edilizi attuabili nel caso specifico:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia; -Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% della Sul esistente fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

-Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG previgente (17.02.1978) sono ammessi ulteriori ampliamenti del 3% della Sul e del 7% del R.C..

Si precisa inoltre che una porzione del lotto di circa mq. 200,00 ricade in zona di completamento B3 così come definita nell'art.57 indicando sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili suddividendo gli stessi in "interventi parametrati e non", come meglio descritti ai commi 5 e 6 del medesimo articolo. Nel caso concreto non risultano ammissibili gli interventi di cui al c.5 in quanto la superficie ricadente è già stata sfruttata ai fini della verifica della volumetria edificata (Licenza n.1/1975) mentre risultano attuabili alcuni degli interventi previsti al c.6 , trattandosi di interventi di integrazione planivolumetrica " una tantum" indipendente dai parametri edilizi ed in alternativa all'applicazione dei medesimi, ed in particolare il punto 1.a: *Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie utile netta non superiore a mq.25; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle seguenti condizioni:*

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;

- l'eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;

- l'altezza della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 con altezza massima all'estradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 3,00;

- la localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di

Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione. Tale inquadramento urbanistico risulta confermato anche nella Variante n.1 dell'attuale R.U. approvata il 18.05.2016.

-Unità immobiliare ad uso Laboratorio formato da un solo ampio locale al piano terra della superficie utile lorda di mq. 124,00

-Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo e terzo oltre pertinenze comuni, della superficie utile lorda ragguagliata di mq. 220,00.

Considerata l'avvenuta cessione della quota di nuda proprietà in data 16.07.2014 come risulta dall'atto pubblico Notaio R.Lenzi repert. 66314 trascritto in data 18.07.2014 ai nn. 2369 e 2370 di registro particolare la presente cessione riguarda l'usufrutto calcolato sulla base dei coefficienti correlati agli anni compiuti dell'attuale usufruttuario, pertanto :

- anni compiuti 75 (sig.ra XX XX nata il 19.02.1943);

- coefficienti: Usufrutto 40 – Nuda proprietà 60

Si precisa inoltre che con l'atto di cessione sopracitato, viene disposto che alla morte dell'attuale usufruttuario il diritto di detto usufrutto sarà trasferito a favore del figlio XX di 50 anni compiuti (Sig. XX XX nato il 12.04.1968).

Si dà atto che a mezzo del legale della procedura xx, la presente procedura di Liquidazione ha citato in giudizio i Signori XX, XX. e XX. al fine di sentire accertare e dichiarare la simulazione assoluta dell'atto ai rogiti Notaio Lenzi di Montecatini Terme del 16/7/2014 (Rep. N. 66.314, Racc. n. 37.749), trascritto a Pescia il 18/07/2014 al n. 3017 R.G. e al n. 2369 R.P. (cessione di diritti reali a titolo oneroso) e al n. 3018 R.G. e al n. 2370 R.P. (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) e per l'effetto dichiarare nullo e di nessun effetto giuridico tale atto. In ipotesi: revocare ex artt. 2901 c.c. il suddetto atto e per l'effetto dichiararlo inefficace nei confronti della massa dei creditori della procedura di sovraindebitamento ex art. 14 ter e seg. legge n. 3/2012 della sig.ra XX.

La causa è stata iscritta a ruolo c/o Tribunale di Pistoia, rubricata al n.3875/17 R.G. e assegnata alla Dott.ssa Elena Piccinni che ha fissato l'udienza per le decisioni istruttorie per il prossimo 10/03/2020 ore 11:15.

**

Circa i diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Monsummano Terme in Via Berni, in adiacenza al complesso immobiliare sopra descritto, identificato al Catasto Terreni in Foglio 5 dal mappale 1264 (ex porzione del mappale 136) quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 300 con R.D. di €. 1,92 e R.A. di €.1,86; si precisa quanto segue:

PROVENIENZA

La piena proprietà di detto bene è pervenuta all'attuale proprietaria per successione del padre XX in data 23.12.2001 registrata a Pescia il 21.06.2002 al vol.68 numero 166 e ivi trascritta in data

15

3.5.2003 al n.ro 1427 di reg.part.; al dante causa detto bene era pervenuto in forza di titolo ultraventennale e più esattamente con atto pubblico Notaio E. Di Gloria del in data 1.03.1973 rep.12729 registrato a Pescia il 17.03.1975 al n.1113 vol.211 e ivi trascritto in data 30.03.1973 al n.839 di reg.part..

DESCRIZIONE

Trattasi di un Appezzamento di terreno posto nel Comune di Monsummano Terme in via Berni sulla quale si attesta con il confine nord, di fronte agli ingressi principali dei beni formanti il complesso immobiliare di cui sopra. Attualmente la sua utilizzazione è di parcheggio considerata la posizione e la non recinzione del medesimo.

POSSESSO.

Detto terreno risulta libero ma utilizzato come parcheggio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale pubblicato sul BURT n.7 de 15 febbraio 2012, il lotto in esame ricade all'interno della zona F quali Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale come definite nell'art.50 delle NTA che identifica parti del territorio edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68. Nel caso in esame ricade in sottozona F2 - aree a verde pubblico - ove non è consentita alcuna edificazione salvo modeste attrezzature in funzione delle eventuali funzioni di progetto.

Si precisa a tal proposito che detta porzione veniva ricompresa nell'ambito del progetto di ampliamento del capannone industriale (Licenza n.1/1975) quale area a parcheggio esterna al lotto. Nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n.13 del Consiglio Comunale del 28.03.2014 il lotto in esame ricade all'interno delle aree a verde pubblico - zone F3 - così come definite nell'art.107 delle NTA in adozione.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione. Tale inquadramento urbanistico risulta confermato anche nella Variante n.1 dell'attuale R.U. approvata il 18.05.2016.

**

Disponibilità dei beni compresi nel lotto: l'opificio e il laboratorio sono completamente liberi. L'abitazione (di cui si cede l'usufrutto) è attualmente abitata dai Signori XX (debitori sovraindebitati). Il lotto di terreno è libero ma utilizzato come parcheggio.

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 759.000,00 (Euro settecentocinquantanovemila/00),

Offerta minima: € 569.250,00 (Euro cinquecentosessantanovemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del

prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 20.000,00

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

LOTTO D - Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Monsummano Terme in Via Pacinotti, in adiacenza al complesso immobiliare di cui al Lotto C, identificato al Catasto Terreni in **Foglio 5 dal mappale 136** quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 2060 con R.D. di €. 13,19 e R.A. di €.12,77;

Confini: proprietà xx a ovest, strada pubblica a est, salvo se altri e più recenti confini;

PROVENIENZA

La piena proprietà del bene di cui al Lotto D è pervenuta all'attuale proprietaria relativamente alla quota di 1/2 per successione del padre XX in data 23.12.2001 registrata a Pescia il 21.06.2002 al vol.68 numero 166 e ivi trascritta in data 3.5.2003 al n.ro 1427 di reg.part. e per la quota del rimanente 1/2 per successione della xxx in data 08.06.1998 registrata a Pescia il 2.12.1998 al vol.137 numero 3 e ivi trascritta in data 1.06.1999 al n.ro 1664 di reg.part.; ai dante causa detto bene era pervenuto in forza di titolo ultraventennale e più esattamente con atto pubblico Notaio E.Di Gloria del 23.12.1977 repertorio 18194 registrato a Pescia in data 9.01.1978 al n.87.

DESCRIZIONE

-Trattasi di un appezzamento di terreno posto nel Comune di Monsummano Terme in via Pacinotti nelle immediate vicinanze dei beni di cui al Lotto C . L'accesso avviene direttamente dalla strada mediante idoneo passaggio. Al suo interno risulta edificato un box in lamiera destinato al rimessaggio di attrezzi e utensili vari necessari per l'utilizzazione del medesimo a scopo ortivo.

POSSESSO.

Detto terreno risulta ad oggi utilizzato dai sigg.ri XX XX e XX XX ad uso ortivo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale pubblicato sul BURT n.7 de 15 febbraio 2012, il lotto in esame ricade all'interno della zona E - sottozona EO - aree agricole interne al limite urbano ; Le norme di attuazione vigenti individuano dette zone nell'art.53 precisando quanto segue:

- 1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione e/o realizzazione in questo Regolamento Urbanistico.*
- 2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 64/95 e s.m.i. ai fini della determinazione delle superfici aziendali; non*

è comunque ammessa su tali aree la costruzione di nuovi edifici rurali ad eccezione di manufatti precari.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n.13 del Consiglio Comunale del 28.03.2014 il lotto in esame ricade all'interno delle Aree inedificate in ambito urbano e nello specifico in Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR) quali aree poste all'interno od ai margini dei centri abitati e comunque entro il limite del sistema insediativo urbano come definito all'art.50 che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione e di addizione della città esistente previste dal presente Regolamento Urbanistico. Nel caso concreto possono essere presi in considerazione le tipologie di intervento di cui all'art.70 c.3 , ovvero gli interventi per la realizzazione di parcheggi o aree di sosta a servizio degli insediamenti contermini, gli interventi per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti per le aree adiacenti alla viabilità principale, gli interventi per la realizzazione di orti sociali. Inoltre per i fondi coltivati , aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq. con precise condizioni. Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione. Tale inquadramento urbanistico risulta confermato anche nella Variante n.1 dell'attuale R.U. approvata il 18.05.2016.

Si fa presente che il lotto in questione è sottoposto a vincolo espropriativo da parte di AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.P.A. come da relativo elenco pubblicato il 05/08/2016 sui quotidiani *La Repubblica* e *La Nazione* e sui siti informatici della Regione Toscana (www.regione.toscana.it) e di Autostrade per l'Italia spa (www.autostrade.it).

Disponibilità del bene: utilizzato ad orto dal Sig. XX

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 14.250,00 (Euro quattordicimiladuecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 10.688,00 (Euro diecimilaseicentottantotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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.

Tutti gli immobili sono sprovvisti di attestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.

18

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.

*** **

CONDIZIONI GENERALI 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 tramite il sito Aste Telematiche**, 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 26/10/2020.

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.

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 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 alla Procedura di Sovraindebitamento n. 5/2014 al seguente IBAN IT 22 W 06220 13802 040020000187; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedure di sovraindebitamento n. 5/2014 e 7/2014 R.F., lotto n. __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 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 27/10/2020 al 02/11/2020, e terminerà alle ore 12:00.

Tuttavia, 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 **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.

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 di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal Liquidatore).

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 di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Il trasferimento dei beni oggetto del presente avviso avverrà a mezzo di atto pubblico redatto davanti ad un Notaio con studio in Pistoia scelto congiuntamente dal Liquidatore e dall'aggiudicatario, con spese notarili a carico di quest'ultimo, previo pagamento del saldo prezzo.

*** **

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.

*** **

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura di Sovraidebitamento 5/2014 e 7/2014."; 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite Portale delle vendite Pubbliche nonché contattando il Liquidatore 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).

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, 03 giugno 2020

Il Liquidatore

Dott.ssa Silvia Strazzari