

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Ufficio Fallimentare**

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

Crisi da sovraindebitamento N.4/2017



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 nella procedura di sovraindebitamento R.G. n.4/2017;



### **AVVISA**

che il giorno **27/10/2020 ore 12:00** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia(PT), Via XXVII Aprile n.21, procederanno alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili oltre indicati - descritti 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 trovano secondo lo stato di possesso goduto dall'attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti e ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparente e non apparenti, esistenti o per destinazione nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio; 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](http://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 relativi alla procedura di sovraindebitamento 4/2017, ove consentito, verranno 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".**

### **LOTTO N.5**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora xx sopra porzioni del complesso immobiliare denominato "Condominio Le Torri" con funzioni di residenza, commerciale e direzionale, all'interno del Piano Particolareggiato dell'Area in Comune e città di Quarrata, in adiacenza alle vie Corrado da Montemagno e, comprendenti dette porzioni l'appartamento ubicato al piano 4°, con accesso dal numero civico 9/a di via Alfonso Lenzi e l'autorimessa ubicata al piano interrato con accesso dai numeri civici 23 et 25 di via Giusti.**

L'appartamento, avente accesso dal vano scala ed ascensore contraddistinti dal civico 9/a della via Alfonso Lenzi, è situato al piano quarto (quinto fuori terra) ed è contraddistinto dal numero interno 10; lo stesso risulta internamente composto da: ingresso, pranzo - soggiorno, cucina, due camere, disimpegno-guardaroba, bagno, servizio igienico, oltre terrazza a livello sul lato est, in parte coperta.

L'autorimessa ubicata al piano interrato ed accessibile attraverso rampa carrabile e corsello di uso comune contraddistinti dai nc. 23 e 25 della via Giusti, si compone di un unico locale con superficie utile di circa mq. 35 ed altezza di mt. 2,65.

Il tutto con i proporzionali diritti sulle parti comuni a norma di legge e consuetudine e con richiamo al Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali allegate all'atto ai

rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 27/07/2004, trascritto a Pistoia lo stesso giorno al n. 5492 del Registro Particolare.

Si precisa che le dichiarazioni di conformità degli impianti relativi sia alle due unità immobiliari che costituiscono il presente lotto n. 5 sia alle parti di uso comune, risultano allegare alla Attestazione di Abitabilità n. 1242/10/1 di protocollo del Comune di Quarrata in data 11/1/2005, integrata con protocollo n. 3807 del 25/01/2005.

Entrambe le due unità immobiliari, ad uso civile abitazione ed autorimessa, risultano usufruite dai signori xxx come può rilevarsi dal certificato cumulativo completo rilasciato dai servizi Demografici del Comune di Quarrata in data 09/1/2018. Sono libere da vincoli locativi.

#### Confini

Proprietà xx, parti comuni, proprietà xx (per il piano sottostante), salvo se altri, per quanto attiene il quartiere di civile abitazione; proprietà xx, proprietà "xx, parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene l'autorimessa.

#### Rappresentazione catastale

Le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 5 sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata (al giusto conto della signora xx) sul foglio di mappa n° 33 dai mappali:

- n° 1557 sub. 77, via Alfonso Lenzi nc. 9/a, piano 4°, interno 10, categoria A/3, classe 6°, consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq 111, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 102, rendita catastale Euro 511,29 classamento e rendita validati ai sensi del DM 701/1991, giusta la scheda di costituzione del 26/06/2002 protocollo n. 82895 in atti da pari data (n. 984.1/2002) e le successive:
- variazione per divisione del 25/06/2004 protocollo n. PT0068914 in atti da pari data (n. 9645.1/2004);
- variazione toponomastica del 30/04/2013 protocollo n. PT0032160 in atti dal 30/04/2013 (n. 10308.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; per quanto attiene il quartiere di civile abitazione;
- n° 1557 sub. 87, via Giuseppe Giusti nc. 23 - 25, piano S1, categoria C/6, classe 4°; consistenza mq. 31, superficie catastale totale mq. 40 e rendita catastale Euro 137,69 classamento e rendita validati ai sensi del DM 701/1994, giusta la scheda di costituzione del 26/06/2002 protocollo n. 82895 in atti da pari data (n. 984.1/2002) e le successive:

- variazione per divisione del 25/06/2004 protocollo n. PT0068914 in atti da pari data (n. 9645.1/2004);
  - variazione toponomastica del 30/04/2013 protocollo n. PT0032160 in atti dal 30/04/2013 (n. 10308.1/2013);
  - variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; per quanto attiene l'autorimessa.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che entrambi i suddetti identificativi catastali hanno avuto origine dal mappale n. 1557 sub. 1 del foglio di mappa n. 33 in base alla citata scheda di variazione per divisione del 25/06/2004 protocollo n. PT006814 (n. 9645.1/2004).

I beni comuni dotati di autonoma rappresentazione sono a loro volta rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 33 dal mappale n. 1557 subalterni:

- n. 85 (corpo scale, ascensore, disimpegni dal piano seminterrato al piano quarto),
- n. 97 (locale termico),
- n. 153 (locale tecnico),
- n. 194 e 195 (corte, rampe e spazi di manovra),
- n. 196 (scannafosso),
- n. 198 (marciapiede e corte);
- n. 203 (corte).

Il perito ha precisato che:

- i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difficoltà rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale delle due unità immobiliari urbane in oggetto, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

#### Legge n. 47 del 28/2/1985 e DPR n. 380/2001

Sulla base della documentazione acquisita dal perito presso il Comune di Quarrata (PT), è emerso che la costruzione del fabbricato condominiale di cui fanno parte le due unità immobiliari ad uso civile abitazione ed autorimessa costituenti il presente lotto n. 5 ha avuto luogo in ordine ai seguenti atti amministrativi:

- approvazione del piano particolareggiato Area con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 17 maggio 1997 e convenzione col Comune ai rogiti notaio Grazioso del 14/10/1999 registrata a Pistoia il 26/10/1999 al n. 1419;

- Concessione n. 342 del 17/12/1999 rilasciata per la demolizione di preesistenti edifici artigianali;
- Concessione n. 267 del 22/11/2000 (PE n. 12/2000);
- Concessione a variante n. 6 del 19/1/2002 (PE. 666/2001) e proroga n. 30193 di protocollo del 21/06/2003;
- Concessione n. 154 del 15/12/2004 (P.E. 595/04);
- Attestazione di Abitabilità n. 1242/10/1 di protocollo dell'11/1/2005 integrata con protocollo n. 3807 del 25/1/2005 a firma del tecnico abilitato arch. Livio Moretti di Pistoia.

Dal punto di vista strutturale la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta a seguito del deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (Genio Civile) della pratica U.R.T.T. n. 20258 protocollo n. 168 del 23/01/2001 e variante n. 1 protocollo n. 2021 del 21/07/2004 del registro zone classificate sismiche che si è conclusa con il deposito del Certificato di collaudo redatto dall'ing. Giovanni Testai in data 28/09/2004.

Dal confronto tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegata alle pratiche edilizie in precedenza menzionate con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico è stato rilevato che esiste una sostanziale conformità in quanto le lievi discordanze risulterebbero rientrare entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n. 115/2008.

E' fatta eccezione unicamente per la chiusura "parziale" della terrazza coperta a livello al piano 4° mediante installazione di infissi in alluminio preverniciato e vetri che dovrà essere rimossa per ripristinare la regolarità edilizia ed urbanistica del quartiere.

#### - Previsioni urbanistiche

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Quarrata è emerso che il complesso immobiliare, che comprende tra maggiore consistenza anche le due unità immobiliari ad uso civile abitazione ed autorimessa costituenti il presente lotto n° 5, ricade nei "Tessuti consolidati" (TC), normati dall'art. 133 delle NTA, e più precisamente nei "Tessuti consolidati ordinati risultanti da piani attuativi" (TC3), normati dall'art. 136 delle NTA ed è compreso all'interno del Progetto di centralità di Quarrata – Piazza Risorgimento (PC2), di cui all'articolo 167 delle NTA.

#### - Consistenza dei beni

La superficie commerciale complessiva delle due unità immobiliari destinate a civile abitazione ed autorimessa facenti parte del complesso immobiliare posto in Comune di

Quarrata (PT), via Alfonso Lenzi nc. 9/a e via Giuseppe Giusti nc. 23/25, costituenti il presente lotto n. 5, risulta pari a mq. 127,30 (mq. 108,30 + mq. 19,00).

La sottoscritta Liquidatrice non è in possesso di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e dell'attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base: € 186.000,00 (centottantaseimila/00)**

**Offerta minima: € 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento/00)**, pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)**

**Oneri Condominiali:** per conoscere gli oneri condominiali maturati e maturandi alla data della vendita occorre contattare il Liquidatore della procedura prima di procedere al deposito dell'offerta di acquisto.

**Disponibilità del bene:** il bene è occupato dal debitore della procedura di sovraindebitamento e dai due figli.

**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 N.6**

**Diritti di piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero {i residui diritti di comproprietà competono ai signori x (per 1/3), x (per 7/54), x (per 7/54) e x (per 4/54) sopra unità immobiliare di abitazione, con tipologia "terratetto" articolata su due piani fuori terra e con ingresso indipendente, inserita in una schiera di edifici di vecchia costruzione, situata in Comune di Pistoia, frazione "Bottegone" via Campalti nc. 47 e nc. 47/a.**

L'abitazione con accesso dalla via Campalti attraverso un passo a comune con altre unità immobiliari e quindi attraverso un piccolo resede esclusivo anteriore (lato est) si compone di due porzioni e precisamente:

a - porzione di maggiore consistenza con accesso dal nc. 47 di detta via, comprendente internamente:

\* al piano terreno: ingresso, due vani, oltre porzione del servizio igienico-w.c. (in quanto la residua porzione risulta appartenere ai signori x e x), disimpegno, vano scala di accesso al piano superiore, ripostiglio sottoscala oltre piccola tettoia tergalata chiusa abusivamente e destinata a "veranda" (unitamente alla porzione contigua appartenente ai signori x e x);



\* al piano primo: tre vani oltre disimpegno caposcala, piccolo servizio igienico -w.c. e porzione di altro servizio igienico-w.c. (in quanto la residua porzione risulta appartenere ai signori xx).

La porzione anzidetta, ad entrambi i piani, presenta una totale promiscuità con l'abitazione contigua a sud (appartenente in parte alla signora x ed in parte alla predetta ed al coniuge signor x) rilevato che esistono comunicazioni dirette tra i due immobili ed addirittura i signori x utilizzano in modo esclusivo alcuni locali ed il vano scala per l'accesso al piano primo della loro abitazione (che altrimenti sarebbe impedito considerato che l'abitazione dei signori x dislocata su due piani fuori terra, all'attualità è sprovvista di autonoma scala per l'accesso al piano superiore).

Analoghe considerazioni valgono per le porzioni tergalì comprendenti parte del servizio igienico w.c. e della tettoia chiusa "veranda" (quest'ultima realizzata abusivamente) in quanto le residue porzioni risultano appartenere ai signori x.

Anche per quanto concerne l'impiantistica esiste una totale promiscuità rilevato che le porzioni anzidette sono dotate di unico impianto collegato con l'abitazione a sud appartenente ai signori x b - porzione di minore consistenza con accesso dal nc. 47/a di detta via, comprendente un locale al piano terreno ed altro locale al piano primo, collegati attraverso scaletta assai disagiata in ferro e legno.

La suddetta porzione risulta di fatto inutilizzata e con impianti disattivati.

L'unità immobiliare di abitazione è inserita in una schiera di vecchi fabbricati, generalmente in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, situata alla estrema periferia sud-ovest della città di Pistoia, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Quarrata, in zona a carattere prettamente agricolo, caratterizzata da vivai coltivati sia a pieno campo che in contenitori (vasetteria).

La viabilità di accesso è rappresentata da una strada (via Campalti) avente larghezza limitata, fondo asfaltato e con presenza su un lato di fossa a cielo aperto.

Risulta scarsamente urbanizzata, priva di infrastrutture e con presenza di fabbricati sparsi destinati sia alla residenza che a piccole attività artigianali e/o alla floricoltura.

Come già detto l'unità immobiliare presenta una totale promiscuità con l'abitazione contigua a sud di proprietà della signora x (sorella della signora x e comproprietaria dell'abitazione costituente il presente lotto n. 6) ed in parte in comproprietà con il coniuge x, per quanto concerne il collegamento interno e l'impiantistica.

La signora x abita infatti con il coniuge signor x, l'abitazione di sua proprietà contraddistinta dal nc. 45 di via Campalti ed utilizza altresì alcuni locali dell'abitazione contigua a nord contraddistinta dai

nc. 47 e n. 47/a (costituente il presente lotto n. 6) posseduta in comproprietà con la sorella signora x e con i signori x, x e x (nipoti ex sorella x, premorta)

L'edificio ha strutture portanti miste in pietrame e laterizio, solai di interpiano parte in longarine e tavelloni e parte in latero - cemento armato, copertura del tipo a capanna con struttura lignea costituita da travi e travicelli in legno e scempiato e manto in laterizio.

La scala interna che collega i due piani fuori terra della porzione di maggiore consistenza è realizzata in muratura e rivestita in cotto, mentre quella che collega i due piani fuori terra della porzione di minore consistenza è realizzata in ferro e legno.

Per quanto concerne le finiture il perito segnala che i locali collegati funzionalmente con l'abitazione a sud ed utilizzati dai signori x e x si presentano in normali condizioni di conservazione, con pavimentazioni parte in cotto e parte in mattonelle di graniglia di cemento, intonaci di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati a temperina fine, mentre i restanti due vani, costituenti la porzione di minore consistenza, si presentano in cattive condizioni di conservazione e necessitano di lavori di manutenzione straordinaria/restauro.

Analoghe considerazioni valgono per quanto concerne gli infissi esterni (costituiti da persiane in alluminio e finestre in legno), le porte interne (in legno tamburato) e gli impianti con la precisazione che ove l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 non venga acquistata dai signori x e x dovrà essere provveduto a rendere completamente indipendente le due abitazioni con chiusura delle porte di comunicazione, separazione degli impianti etc, i cui costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà assegnataria/aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Il perito precisa che la tettoia presente al piano terreno sul lato ovest realizzata abusivamente dovrà essere demolita.

Il bene in oggetto dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dall'attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi diritti e ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio e senza alcuna garanzia in ordine alla regolarità edilizia, urbanistica ed agli impianti esistenti.

#### Confini

Proprietà x, proprietà x e x, proprietà x, passo comune, salvo se altri.

#### Rappresentazione catastale

L'unità immobiliare di abitazione costituente il presente lotto n. 6 risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia, - Territorio - Servizi Catastali, al giusto conto delle ditte:



- x, nata a Pistoia il giorno x, proprietaria per 18/54;
- x, nata a Pistoia il giorno x, proprietaria per 18/54;
- x, nata a Pistoia il x, proprietaria per 7/54;
- x, nato a Pistoia il giorno x, proprietaria per 7/54;
- x, nata a Rapolano Terme giorno x, proprietario per 4/54;



ed è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n° 271 dai mappali n° 73 sub. 6 - 287 - 386 - 391- -392 uniti tra loro, via Campalti nc. 47 piani terra e primo, categoria A/4, classe 4°, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 161, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 153 e rendita catastale Euro 371,85 classamento e rendita validati ai sensi del D.M. n. 701/1994 giuste le variazioni:

- protocollo n. 1040 dell'anno 1979;
- protocollo n. 120049 del 23/04/1979 in atti dal 07/10/2002 per frazionamento per trasferimento di diritti - ristrutturazione (n. 1040.1/1979);
- protocollo n. PT0032447 del 12/03/2008 in atti da pari data per migliore rappresentazione (n. 2115.1/2008);
- protocollo n. PT0045456 del 20/03/2009 in atti da pari data (n. 2196.1/2009);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La striscia di terreno situata sul tergo destinata a passo a comune tra più unità immobiliari e che consente l'accesso al fabbricato dalla via Campalti, è rappresentata come segue:

- al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 271 dai mappali:
  - n. 388 qualità Ente Urbano di mq. 48;
  - n. 395 qualità Ente Urbano di mq. 19;
  - n. 385 qualità Ente Urbano di mq. 49;
  - n. 389 qualità Ente Urbano di mq. 43;
- al Catasto Fabbricati dello stesso comune sul foglio di mappa n. 271 dagli stessi mappali n. 388 - 395 - 385 - 389 tutti con qualità Bene Comune non censibile.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; viceversa per quanto concerne la planimetria catastale segnala che la stessa non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare che sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

#### Provenienza del bene

La signora x, nata a x il giorno x codice fiscale x è pervenuta in proprietà della quota di 18/54 sopra l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 in virtù dei seguenti atti:

- dichiarazione di successione ab intestato in morte del padre signor xx per effetto della quale ha acquisito la quota di comproprietà pari a 12/54 sopra l'abitazione costituente il presente lotto n. 6.
- dichiarazione di successione ab intestato in morte della madre signora, per effetto della quale ha acquisito l'ulteriore quota di comproprietà pari a 6/54 sopra l'abitazione costituente il presente lotto n. 6.

Con atto pubblico di divisione, cessioni di quote di comproprietà e donazioni con riserva di usufrutto la signora x ha venduto alla sorella signora x la quota di comproprietà Lei spettante pari a 18/108 sopra la striscia di terreno ad uso passo situata in Comune di Pistoia, frazione Bottegone via Campalti nc. 45/a (rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 271 dal mappale n. 621 (ex 389) con qualità area urbana di mq. 20 e nel contempo la suddetta, unitamente alla sorella x, ed ai nipoti, ha accettato l'eredità della signora x.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pistoia il 10/03/2017 al n. 1253 Registro Particolare ed al n. 1951 Registro Generale.

Legge n. 47 del 28/2/1985 e DPR n. 380/2001

Sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente presso il Comune di Pistoia è emerso che la costruzione della porzione di fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente lotto n. 6, è iniziata in epoca di gran lunga antecedente al 1° settembre 1967.

Lo stesso ha formato oggetto di interventi abusivi che hanno interessato oltre all'abitazione situata a sud appartenente alla signora xx anche porzione dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 regolarizzati con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 acquisita al n. 55322 di protocollo generale in data 27/9/1986 cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione a Sanatoria n. 402 del 07/05/1996 notificata il 02/3/2005 (pratica n. 3563/22).

Sulla base dei grafici progettuali uniti alla predetta Concessione a Sanatoria è rilevabile infatti che la porzione di fabbricato interessata dalla regolarizzazione edilizia comprende anche porzioni dei piani terreno e primo dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6.

La medesima porzione di fabbricato ha formato oggetto altresì di ulteriori interventi interni eseguiti in forza della comunicazione ex art. 26 Legge n. 47/1985 acquisita al n. 22187 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 18/04/1991 (P.E. n. 1254/1991).

Infine a seguito della realizzazione abusiva della tettoia - porticato sul lato ovest del fabbricato, mediante struttura metallica e plexiglas di copertura, è stata presentata al Comune di Pistoia da parte della signora xx, istanza di Sanatoria per abusi edilizi ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994 acquisita al n. 12493 di protocollo generale in data 28/02/1995 (Pratica n. 1068/23) che risulterebbe essere improcedibile, con conseguente diniego dell'istanza ai sensi dell'art. 2 comma 37 della L.

23/12/1996 n. 662, per carenza di documentazione integrativa richiesta con nota prot. 12486 del 21/06/1997 e mai trasmessa al Comune.

Il perito ha operato un confronto tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegata alle pratiche edilizie in precedenza menzionate con quanto effettivamente riscontrato in loco (e restituito graficamente nell'elaborato grafico già allegato sotto lettera "A<sub>1</sub>") riscontrando che per i lavori eseguiti dalla signora xx nell'ambito della propria unità immobiliare situata a sud e che hanno interessato anche l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6, hanno determinato una commistione tra le due porzioni, creando una situazione di totale irregolarità per quest'ultima unità immobiliare.

Pertanto ove la signora xx non si renda acquirente /aggiudicataria della quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla sorella xx, dovrà essere ordinato alla stessa signora xx di procedere alla rimessa in pristino stato dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 con eliminazione delle porte di comunicazione tra i due immobili, suddivisione degli impianti etc.

A parere dello scrivente i costi per tali attività e per la presentazione delle pratiche edilizie per la regolarizzazione quanto meno dell'abitazione costituente il presente lotto n. 6 dovranno essere sostenuti integralmente dalla signora xx che ha ingenerato tale grave irregolare situazione di commistione tra le due proprietà e ciò fatte salve, ovviamente, le diverse determinazioni del G.E.

Viceversa, per quanto concerne la tettoia / porticato al piano terreno la stessa dovrà essere totalmente demolita, perché abusiva.

#### - Previsioni urbanistiche

Sulla base degli accertamenti condotti presso il Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente lotto n° 6, ricade nei "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico – Ts1 – Borghi isolati di pianura", normati dall'art. 33 delle NTA, ed è classificato come "casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi - F4", normata dall'art. 38 delle NTA.

#### - Consistenza del bene

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di abitazione facente parte del fabbricato di maggior consistenza posto in via Campalti nc. 47, risulta essere la seguente:

Unità immobiliare di abitazione      *All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138*

(mappali n° 73 sub. 6, n° 287, n° 386

n° 391 et n° 392 uniti fra loro)

Descrizione	Superficie utile lorda	Coefficiente di	Superficie Commerciale
-------------	------------------------	-----------------	------------------------

mq. ragguglio	mq.		
locali di abitazione al piano terreno	75,00	1,00	75,00
locali di abitazione al piano primo	75,00	1,00	75,00
resede anteriore e tergale al piano terreno	58,00	0,10	5,80
Totale sup. commerciale	mq.	155,80	



La sottoscritta Liquidatrice non è in possesso di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e dell'attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base: € 30.000,00 (trentamila/00)**

**Offerta minima: € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

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

**Oneri Condominiali:** per conoscere gli oneri condominiali maturati e maturandi alla data della vendita occorre contattare il Liquidatore della procedura prima di procedere al deposito dell'offerta di acquisto.

**Disponibilità del bene:** l'immobile presenta l'occupazione, le promiscuità e le comunicazioni dirette tra immobili come precisato in premessa (specificate nella perizia estimativa).

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

#### **CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA.**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 26/10/2020 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta 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 e di bollo;
  - la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per 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, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.**

All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), in fase di iscrizione alla gara:

- 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 e della marca da bollo, 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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà depositarla successivamente dell'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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 e bollo, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla



Procedura di Sovraindebitamento n. 4/2017 R.F. al seguente IBAN IT 32 I 062 2013 8020 0000 1001 066, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico**, con causale "Sovraindebitamento 4/2017 R.F., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione e bollo", **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica ossia il 26/10/2020 entro le ore 12.00 (dodici e zero minuti).**

**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.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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.

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](http://www.astetelematiche.it); 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), e i diritti d'asta pari ad euro 240+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, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal liquidatore).

Se il prezzo non è depositato 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 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 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

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 4/17 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 posto in vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

\*\*\* \*\*

**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 dell'aggiudicatario, previo pagamento del saldo prezzo.**

\*\*\* \*\*

La partecipazione alla vendita comporta la lettura integrale della relazione peritale redatta dal Geometra Felice Bisogni (**CTU N.5.6**) 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 n.4/17 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 oggetto di vendita 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](mailto:silviastrazzari@tiscalinet.it)).**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 03 giugno 2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Liquidatore

Dott.ssa Silvia Strazzari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it