

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Tesi, CF: TSEFRZ47H27G713G, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.E. 84/16** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 MARZO 2021 alle ore 10.30**, presso la postazione informatica sita in Palazzo S. Mercuriale, Via XXVII Aprile a Pistoia, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, 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 modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in

corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

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



LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 su unità immobiliare uso **ufficio** posta nel **Comune di Quarrata (PT)**, Via Marco Polo n.c. 37-39, piano terra.

Nel dettaglio, essa è composta da tre locali principali ed un piccolo servizio igienico.

L'unità fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto da più unità abitative oltre accessori. Via Marco Polo è situata nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 23, particella 80, sub. 7, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 52 mq., rendita 1066,48.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. L'immobile oggetto di stima costituisce parte di un più ampio fabbricato condominiale edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

-Licenza di costruzione n. 432, prot. 447, rilasciata in data 30/08/1968;

-Licenza di costruzione n. 391, rilasciata in data 29/12/1972, a variante della licenza di costruzione n. 432/68;

-Concessione edilizia in sanatoria, Legge 47/85, n. 1223/93 rilasciata il 14/08/1993, P.E. 1003 del 28/03/1986.

In base ai rilievi effettuati dal CTU in data 24/04/2018 l'unità immobiliare è risultata conforme all'ultimo titolo amministrativo rilasciato (sanatoria);

B) La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 24/04/18, salva una finestra presente nel servizio igienico che non è stata rappresentata.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima una spesa complessiva di Euro 700,00.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.



*

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 50.000,00

Offerta minima: Euro 37.500,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 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.



Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un piccolo **appartamento di civile abitazione** facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto nel **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 104, piano terra. Superficie convenzionale: 62 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'immobile è situato al piano terra con accesso da disimpegno comune, e si compone di un ingresso-cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 71, sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale 61 mq, rendita 193,67.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

L'immobile ha diritto al **bene comune non censibile**, in quanto facente parte del fabbricato (ingresso), rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33, particella 71, subalterno 7, quale bene comune ai subalterni 3 e 4.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

Presso l'archivio del Comune di Quarrata con visura in data 08/11/18 sono stati rilevati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 112 del 27/12/1958;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, legge 47/85, n. 2996 del 19/03/2002;
- Autorizzazione Edilizia n. 135 del 02710/2003;
- Variante, ai sensi dell'Art. 39 L.R. 52/99, presentata in data 28/04/2004 (P.E. 317/2004);
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18/06/2004 protocollo 32443 (P.E. 459/2004);
- Attestazione di Abitabilità parziale ai sensi della L.R. 52/99 presentata in data 27/07/2004 protocollo 39640 (P.E. 459/2004).

Alla data del sopralluogo, eseguito dal CTU in data 24/04/2018, lo stato dei luoghi è risultato conforme allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo;

B) La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 24/05/18.

Precisazione: alla data del sopralluogo è stato rilevato che l'unità immobiliare fruisce, sul retro dell'edificio, di una piccola resede accessibile dal vano ripostiglio dove sono collocati il bruciatore dell'impianto di riscaldamento ed altre utilità dell'abitazione.

Tale resede è distinto da porzione della particella 72 identificata come bene comune non censibile di utilità comunista a tutti i subalterni della particella 70. Le particelle 70 e 72 non sono oggetto di pignoramento.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 70.000,00

Offerta minima: Euro 52.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00

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

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un piccolo **appartamento di civile abitazione** facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto nel **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 104, piano primo. Superficie convenzionale: 50,00 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'immobile è situato al piano primo con accesso da disimpegno comune, e si compone di un ingresso, cucina, camera e bagno.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 71, sub. 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 193,67.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

L'immobile ha diritto al **bene comune non censibile**, in quanto facente parte del fabbricato (ingresso), rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33, particella 71, subalterno 7, quale bene comune ai subalterni 3 e 4.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

Presso l'archivio del Comune di Quarrata con visura in data 08/11/18 sono stati rilevati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 112 del 27/12/1958;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, legge 47/85, n. 2996 del 19/03/2002;
- Autorizzazione Edilizia n. 135 del 02/10/2003;
- Variante, ai sensi dell'Art. 39 L.R. 52/99, presentata in data 28/04/2004 (P.E. 317/2004);
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18/06/2004 protocollo 32443 (P.E. 459/2004);
- Attestazione di Abitabilità parziale ai sensi della L.R. 52/99 presentata in data 27/07/2004 protocollo 39640 (P.E. 459/2004).

Alla data del sopralluogo, eseguito dal CTU in data 02/08/2018, lo stato dei luoghi è risultato conforme allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo;

B) La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 02/08/2018.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

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

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Occupato da terzi con contratto di locazione **non opponibile** alla procedura esecutiva

Prezzo base: Euro 55.000,00

Offerta minima: Euro 41.250,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 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 QUATTRO

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un piccolo **appartamento di civile abitazione** facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto nel **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 102, piano terra. Superficie convenzionale: 52 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'immobile è situato al piano terra con accesso da disimpegno comune, e si compone di una cucina, camera, disimpegno, ripostiglio ed un bagno, oltre altro vano ad uso ripostiglio con accesso dall'esterno.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 71, sub. 5, categoria A/3, classe 4 , consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq., rendita 225,95, graffato con particella 341 sub. 3.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

L'immobile ha diritto al **bene comune non censibile**, in quanto facente parte del fabbricato (ingresso, scale e ripostiglio sottoscala), rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33, particella 341, subalterno 5, bene comune ai subalterni 5 e 6 della particella 71 e 3 e 4 della particella 341.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

Presso l'archivio del Comune di Quarrata con visura in data 08/11/18 sono stati rilevati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 112 del 27/12/1958;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, legge 47/85, n. 2996 del 19/03/2002;
- Autorizzazione Edilizia n. 135 del 02/10/2003;
- Variante, ai sensi dell'Art. 39 L.R. 52/99, presentata in data 28/04/2004 (P.E. 317/2004);
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18/06/2004 protocollo 32443 (P.E. 459/2004);
- Attestazione di Abitabilità parziale ai sensi della L.R. 52/99 presentata in data 27/07/2004 protocollo 39640 (P.E. 459/2004).

Alla data del sopralluogo, eseguito dal CTU in data 24/04/2018, lo stato dei luoghi è risultato conforme allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo;

B) La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 24/04/2018.

Precisazione: alla data del sopralluogo è stato rilevato che l'unità immobiliare fruisce, sul retro dell'edificio, di una piccola resede accessibile dal vano ripostiglio dove sono collocati il bruciatore dell'impianto di riscaldamento ed altre utilità dell'abitazione.

Tale resede è distinto da porzione della particella 72 identificata come bene comune non censibile

di utilità comunista a tutti i subalterni della particella 70. Le particelle 70 e 72 non sono oggetto di pignoramento.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Occupato da terzi con contratto di locazione **opponibile** alla procedura esecutiva (scadenza contratto 31/10/2023)

Prezzo base: Euro **60.000,00**

Offerta minima: Euro 45.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro **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 CINQUE

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un piccolo **appartamento di civile abitazione** facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto nel **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 102, piano primo. Superficie convenzionale: 108 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.



L'immobile è situato al piano primo con accesso da disimpegno comune, e si compone di una cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli, oltre locale al piano ammezzato accessibile dalle scale.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 71, sub. 6, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale 110 mq, rendita 387,34, graffato con particella 341 sub.4.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

L'immobile ha diritto al **bene comune non censibile**, in quanto facente parte del fabbricato (ingresso, scale e ripostiglio sottoscala), rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33, particella 341, subalterno 5**, bene comune ai subalterni 5 e 6 della particella 71 e 3 e 4 della particella 341.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

L'immobile oggetto di stima costituisce porzione di un più ampio fabbricato costruito in data anteriore al 1942 e successivamente oggetto di attività edilizia in parte autorizzata dai seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 112 del 27/12/1958;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, legge 47/85, n. 2996 del 19/03/2002;
- Autorizzazione Edilizia n. 135 del 02/10/2003;
- Variante, ai sensi dell'Art. 39 L.R. 52/99, presentata in data 28/04/2004 (P.E. 317/2004);
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 28/04/2004 pratica edilizia 317/2004;
- Abitabilità parziale ai sensi della L.R. 52/99 presentata in data 27/07/04, protocollo 39644.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito dal CTU presso l'immobile in data 07/05/2018, è emerso che lo stato dei luoghi non è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo. Infatti, oltre a modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, sono state rilevate le seguenti difformità:-suddivisione di una camera, con una tramezzatura interna, per la creazione di una camera in dimensioni ridotte ed un ripostigli;-ampliamento del ripostiglio al piano ammezzato, con lo spostamento di un tramezzo, in difetto al bagno adiacente.

In base all'attuale normativa le opere difformi che precedono potranno essere regolarizzate con un accertamento di conformità a sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014.

I costi per la regolarizzazione amministrativa delle opere sanabili si stimano in complessive circa Euro 3.800,00 determinate tra sanzione, pari ad euro 1.500,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad Euro 2.300,00. A questi costi si deve aggiungere al spesa per l'aggiornamento catastale stimato complessivamente in Euro 700,00. Complessivamente per ottenere la regolarizzazione edilizia si stima una spesa di circa Euro 4.500,00.

B) La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 07/05/2018.

L'unità immobiliare è stata oggetto di modifiche interne per suddivisione di una camera ed ampliamento del ripostiglio al piano ammezzato.

L'aggiornamento catastale conseguente a dette opere, di cui è possibile conseguire la regolarizzazione, comporta un costo complessivo tra spese tecniche e diritti di Euro 700,00.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Attualmente **Libero**

Prezzo base: Euro **112.000,00**

Offerta minima: Euro 84.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro **2.000,00**

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 SEI

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un **appartamento per civile abitazione** in **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 120, piano primo. Superficie convenzionale: 199,30 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'immobile è situato al piano primo con accesso da disimpegno e vano scala comune, ed è composto da una cucina, sala da pranzo, ampio soggiorno, cinque camere di cui una con bagno privato e guardaroba, altro bagno, ripostiglio oltre disimpegni; completano la consistenza del bene tre terrazzi ed un loggiato.

Completano il lotto diritti di piena ed esclusiva proprietà sopra un **locale autorimessa** ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via della Repubblica n. 118. L'immobile, composto di un singolo vano, è situato al piano terreno ed ha accesso carrabile dalla via della Repubblica tramite la corte comune (sub.11) e tramite la porzione scoperta della particella 67.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 65, sub. 3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 10,5, superficie catastale 195 mq, rendita

813,42 (abitazione) e al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 65, sub. 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq., superficie catastale 22 mq, rendita 75,51 (garage).

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

In particolare, l'appartamento ha diritto ai **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33 dalla particella 65, subalterno 11, corte, bene comune ai subalterni 3-4-6-8, e dalla particella 65, subalterno 12, vano scala, bene comune ai subalterni 3-4.

Per ciò che riguarda il **garage**, l'immobile ha diritto ai **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata in foglio di mappa 33 dalla particella 65, subalterno 11, corte, bene comune ai subalterni 3-4-6-8.

Si rileva che sul bene insiste un impianto autoclave, centrale termica e boiler per la produzione di acqua calda a servizio comune dei lotti 6 e 7.

Nell'atto di provenienza del 28/04/1996, viene trasferita la particella 74 in foglio 33 che successivamente viene soppressa ed unita alla particella 65. Nello stesso atto la venditrice trasferisce alla parte acquirente anche le servitù di passo per l'accesso ai terreni ed alla corte che si presuppone essere l'attuale corte della particella 67 sub. 1.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di attività edilizia legittimata dai seguenti titoli amministrativi:

-Licenza di costruzione, per ampliamento fabbricato, n. 410 del 30/08/1968 (PROT. N. 415);

-Licenza di costruzione n. 125 del 04/06/1970, (prot. n. 128), a variante della Concessione Edilizia n. 410 del 30/08/1968;

-Licenza di costruzione n. 225 del 13/09/1974;

In base ad i rilievi effettuati durante il sopralluogo del CTU, è emerso che lo stato dei luoghi, per ciò che riguarda l'appartamento, non è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo. Infatti, oltre a modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, sono state rilevate le seguenti modifiche: a) trasformazione di una porzione di una camera in terrazza; b) realizzazione di manufatti in muratura ad uso forno, caminetto e seduta nel loggiato; c) modifiche delle tramezzature di divisione tra disimpegno, camera e terrazza (ex camera); d) modifica di prospetto per la realizzazione di una finestra nel vano soggiorno; e) ampliamento in pianta per la costruzione di un piccolo ripostiglio con accesso dal vano soggiorno.

In base all'attuale normativa tutte le opere difformi, anche il punto e) quale opera preesistente e mai demolita, possono essere oggetto di accertamento di conformità a sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014. I costi per la regolarizzazione amministrativa delle opere sanabili si stimano in complessivi circa Euro 6.000,00, determinate tra sanzione pari ad Euro 3.000,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad Euro 3.000,00.

Per ciò che riguarda, invece, il garage, oltre a modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, è stata rilevata la modifica di prospetto per la realizzazione di una finestra sul lato sud.

In base all'attuale normativa la sopra indicata difformità è sanabile mediante accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. I costi per la regolarizzazione amministrativa si stimano in complessivi circa Euro 2.500,00, determinate tra sanzione pari ad Euro 1.500,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad Euro 1.000,00.

B) La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 02/08/2018.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

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

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Occupato dalla proprietà

Prezzo base: Euro **250.000,00**

Offerta minima: Euro 187.500,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro **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 SETTE

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un **appartamento per civile abitazione** in **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 120, piano secondo. Superficie convenzionale complessiva: 127,10 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'immobile è situato al piano secondo con accesso da disimpegno e vano scala comune, si compone di due due disimpegni, cucina, soggiorno, tre camere, bagno ed ampia terrazza.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 65, sub. 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, vani, superficie catastale 104 mq., rendita 426,08.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o

destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

L'immobile ha diritto ai **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33 dalla particella 65, subalterno 11, corte, bene comune ai subalterni 3-4-6-8, e dalla particella 65, subalterno 12, vano scala, bene comune ai subalterni 3-4.

Si rileva che nel locale autorimessa, facente parte del lotto 6 bene 7, insiste un impianto autoclave, centrale termica e boiler per la produzione di acqua calda a servizio comune di lotti 6 e 7.

Nell'atto di provenienza del 28/04/1996, viene trasferita la particella 74 in foglio 33 che successivamente viene soppressa ed unita alla particella 65. Nello stesso atto la venditrice trasferisce alla parte acquirente anche le servitù di passo per l'accesso ai terreni ed alla corte che si presuppone essere l'attuale corte della particella 67 sub. 1.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di attività edilizia legittimata dai seguenti titoli amministrativi:

- Licenza di costruzione, per ampliamento fabbricato, n. 410 del 30/08/1968 (PROT. N. 415);
- Licenza di costruzione n. 125 del 04/06/1970, (prot. n. 128), a variante della Concessione Edilizia n. 410 del 30/08/1968;
- Licenza di costruzione n. 225 del 13/09/1974.

In base ad i rilievi effettuati durante il sopralluogo del CTU, è emerso che lo stato dei luoghi non è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo. Infatti, oltre a modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge è stato riscontrato un ampliamento del terrazzo sul lato sud.

In base all'attuale normativa la difformità si può regolarizzare con un accertamento di conformità a sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014.

I costi per la regolarizzazione amministrativa si stimano in complessivi circa Euro 3.500,00 determinate tra sanzione, pari ad euro 1.500,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad Euro

2.000,00. A questi costi si deve aggiungere al spesa per l'aggiornamento catastale stimato complessivamente in Euro 700,00. Complessivamente per ottenere la regolarizzazione edilizia si stima una spesa di circa Euro 4.200,00.

B) La planimetria catastale in atti non è corrispondente allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 02/08/2018 in quanto non risulta rappresentato nella corretta entità il terrazzo esterno.

Le spese per l'aggiornamento catastale delle opere, per diritti d'ufficio ed onorari del tecnico redattore, si stimano complessivamente in circa 700,00 Euro.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Occupato dalla proprietà

Prezzo base: Euro 160.000,00

Offerta minima: Euro 120.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00

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 OTTO

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un **magazzino**, con piazzale esclusivo, situato in **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 114, piano terra e primo. Superficie convenzionale complessiva: 165,50 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'immobile è disposto su due piano fuori terra e, privo di servizi, ha una consistenza di vani 5. Allo stesso si accede da un porta pedonale prospiciente la via della Repubblica e da una porta carrabile prospiciente la corte esclusiva.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 67, sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 128 mq, superficie catastale 172 mq., rendita 277,65.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

Nell'atto di provenienza del 28/04/1996, viene trasferita la particella 74 in foglio 33 che successivamente viene soppressa ed unita alla particella 65. Nello stesso atto la venditrice trasferisce alla parte acquirente anche le servitù di passo per l'accesso ai terreni ed alla corte che si presuppone essere l'attuale corte della particella 67 sub. 1.

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di attività edilizia eseguita senza titolo e legittimata da Concessione Edilizia in sanatoria n. 1158 del 06/07/1993, pratica edilizia n. 1004 del 28/03/1986.

In base ad i rilievi effettuati durante il sopralluogo del CTU, è emerso che lo stato dei luoghi non è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo. Infatti, oltre a modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge sono state riscontrate modifiche di prospetto per la chiusura ed apertura di alcune vedute.

In base all'attuale normativa la difformità si può regolarizzare con un accertamento di conformità a sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014.

I costi per la regolarizzazione amministrativa si stimano in complessivi circa Euro 3.500,00 determinate tra sanzione, pari ad euro 1.500,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad Euro 2.000,00. A questi costi si deve aggiungere al spesa per l'aggiornamento catastale stimato complessivamente in Euro 700,00. Complessivamente per ottenere la regolarizzazione edilizia si stima una spesa di circa Euro 4.200,00.

B) La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 02/08/2018 in quanto carente di alcune variazioni apportate alle vedute del piano terra e primo. In particolare, è stata rilevata la seguente modifica:-chiusura di una finestra al piano terra;-apertura di due finestre nel vano maggiore al piano primo. La spesa per l'aggiornamento catastale, per diritti d'ufficio ed onorari del tecnico redattore si stima complessivamente in circa Euro 700,00.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 86.000,00

Offerta minima: Euro 64.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00

Si pubblica 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 NOVE

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un **magazzino**, di remota costruzione, situato in **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 76, elevato su un piano fuori terra. Superficie convenzionale complessiva: 80,00 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'unità immobiliare si compone di un vano principale e di un piccolo ripostiglio oltre a diritto alla corte comune antistante il fabbricato.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 229, categoria C/2, classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale 78 mq., rendita 162,68.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

In particolare, il bene ha diritto alla corte comune ed al pozzo distinti dalla particella 72 (non colpita dal pignoramento). Si precisa che buona parte della particella 72 è occupata dalla strada comunale (via della Repubblica).

Situazione urbanistica e catastale:

A) L'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di attività edilizia legittimata da Concessione Edilizia n. 120 del 08/07/2002, P.E. 149.02.

In base ad i rilievi effettuati durante il sopralluogo del CTU, è emerso che lo stato dei luoghi non è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo. Infatti, oltre a minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, sono state rilevate le seguenti difformità: a)

realizzazione di un piccolo ripostiglio;b) realizzazione di un soppalco;c) chiusura di un lucernario a tetto;d) apertura di una finestra sul prospetto ovest; e) chiusura di una finestra sul prospetto est.

In base all'attuale normativa le opere difformi di cui ai punti a), c) ed e) potranno essere regolarizzate con un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014, mentre il soppalco e l'apertura della finestra sul prospetto ovest dovranno essere oggetto di rimozione e rimessa in pristino in quanto non conformi alle norme comunali e civilistiche.

La spesa per la regolarizzazione edilizia si stima in circa Euro 3.500,00 comprensiva di euro 1.500,00, quale sanzione da versare al Comune ed Euro 2.000,00 per spese tecniche ed accessorie necessarie per la redazione della pratica. Le spese per la rimessa in pristino delle opere non sanabili si stia in circa Euro 2.000,00 (v. perizia per dettaglio costi).

Complessivamente per ottenere la regolarizzazione edilizia e catastale si stima una spesa di circa Euro 6.200,00.

B) A seguito del sopralluogo eseguito dal CTU lo stato dei luoghi non è risultato conforme alla planimetria in atti per la creazione all'interno dello stanzone di due pareti in muratura utili alla formazione di un piccolo ripostiglio. Per l'aggiornamento della planimetria si stima una spesa di circa Euro 700,00.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 38.000,00

Offerta minima: Euro 28.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 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.

LOTTO DIECI

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un **appartamento per civile abitazione** situato in **Comune di Quarrata (PT)**, Via XXV Aprile, n.c. 6, piano terra e primo. Superficie convenzionale: 84,05 mq.

Via XXV Aprile costituisce la prima parallela ad est alla Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'immobile, situato al piano primo con accesso esclusivo al piano terra, si compone di vano scala, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Completano il lotto diritti di piena ed esclusiva proprietà sopra un **box ad uso rimessa**, distaccato dall'edificio principale, situato in Comune di Quarrata (PT), Via XXV Aprile. Il bene situato al piano terra si compone di un unico vano. Superficie convenzionale: 15,50 mq.

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 431, sub. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 88 mq., rendita 322,79 (appartamento) e in Foglio 33, particella 431, sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie catastale 16 mq., rendita 44,83 (garage).

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

In particolare, l'**appartamento** ha diritto ai **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33 dalle particelle:

- particella 431, subalterno 5, corte, comune a tutti i subalterni della particella 431;

- particella 431, subalterno 11, corte, comune ai subalterni 9 e 10.

Per ciò che riguarda il **garage**, l'immobile ha diritto ai **beni comuni non censibili** in quanto facente parte del fabbricato, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio di mappa 33, particella 431, subalterno 5, bene comune a tutti i subalterni della particella (corte) e il subalterno 11, bene comune ai subalterni 9 e 10 (corte).

Situazione urbanistica e catastale:

A) Presso l'archivio del comune di Quarrata, con visura in data 27/09/2018, si è appurato che il fabbricato è di remota costruzione, edificato in data anteriore al 01/09/1967, e che successivamente è stato oggetto di attività edilizia legittimata con i seguenti titoli amministrativi:

-Licenza edilizia n. 31 del 01/10/1951;

-Autorizzazione edilizia in sanatoria, legge 47/85, n. 78/91 del 28/11/1991-pratica edilizia n. 3418/86;

-Dichiarazione di inizio attività (sostituzione manto di copertura) del 01/10/2002 prot. n. 47021, pratica edilizia n. 73072002.

In base ai rilievi effettuati dal CTU durante il sopralluogo eseguito in data 07/05/2018, è emerso che lo stato dei luoghi è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo.

Per ciò che riguarda il box, si è appurato che il fabbricato, di cui il box costituisce pertinenza, è stato edificato con Licenza edilizia n. 31 del 01/10/1951. Il box, edificato senza titolo sulla corte pertinenziale, è stato legittimato con il rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria, legge 47/85, n. 78/91 del 28/11/1991, pratica edilizia n. 3418/86.

In base ai rilievi effettuati dal CTU durante il sopralluogo eseguito in data 07/05/2018, è emerso che lo stato dei luoghi è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo.

B) La planimetria catastale in atti è corrispondente allo stato di fatto rilevato dal CTU in data

07/05/2018. Tuttavia la mappa catastale che distingue il fabbricato, Foglio 33 particella 431, non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi. Per l'aggiornamento dovrà essere redatto un tipo mappale per il quale si prevede u costo complessivo tra spese tecniche e diritti di Euro 500,00.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: l'appartamento risulta **Occupato** da terzi con contratto di locazione **non opponibile** alla procedura esecutiva; il **garage** risulta **Libero**

Prezzo base: Euro **110.000,00**

Offerta minima: Euro 82.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro **2.000,00**

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 UNDICI

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un **appartamento per civile abitazione** in **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 90, piano terra. Superficie convenzionale: 87,07 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'unità immobiliare è situata al piano terra e si compone di vano ingresso/disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, due camere, due bagni, veranda oltre corte esclusiva antistante e retrostante l'edificio.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 987, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 82 mq., rendita 290,51, graffata con la particella 988, sub. 2.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

Situazione urbanistica e catastale:

A) La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Presso l'archivio del Comune di Quarrata, con visura 27/09/2018, si è appurato che il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 191 del 27/12/1954 e successivamente è stato oggetto di attività edilizia legittimata con i seguenti titoli amministrativi:

- Concessione edilizia n. 84/96 del 26/05/1996, pratica edilizia n. 116/96 (prot. n. 8034 del 29/02/1996);
- Sanatoria ai sensi della L.R. 52/1999 art. 37, n. 205/02 del 28/11/2005, pratica edilizia n. 526/2002 (prot. n. 33199 del 04/07/2002);
- Abitabilità (prot. n. 15679 del 27/03/2003).

In base ai rilievi effettuati dal CTU durante il sopralluogo eseguito in data 07/05/2018, è emerso che lo stato dei luoghi è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo.

B) Il resede tergaie, alla data del sopralluogo eseguito dal CTU, è risultato leggermente ampliato sullo scoperto distinto dalla particella 988 sub. 1 (lotto 12).

Nel caso che si segua lo stato di fatto dovranno essere modificate le due planimetrie catastali (lotto

11 e 12) ed il relativo elaborato planimetrico. La spesa prevista per onorari del tecnico redattore e diritti vari si stima in circa Euro 1.500,00. Al contrario, se verrà seguito lo stato di diritto, gli elaborati catastali risultano conformi allo scopo (si tenga conto che l'ampliamento del resede è delimitato esclusivamente da una siepe pertanto, nell'eventualità, costituisce un costo risibile il ripristino dello stato dei luoghi in conformità agli atti catastali.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Occupato dalla proprietà

Prezzo base: Euro 140.000,00

Offerta minima: Euro 105.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.500,00

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.

LOTTO DODICI

Diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un **appartamento per civile abitazione** in **Comune di Quarrata (PT)**, Via della Repubblica n.c. 92, piano terra. Superficie convenzionale: 103,40 mq.

Via della Repubblica costituisce una traversa della Via Montalbano, principale asse viario che collega l'abitato di Quarrata, tramite la via Fiorentina, con quello di Pistoia.

L'unità immobiliare è situata al piano terra e si compone di vano ingresso/disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, due camere, guardaroba, due bagni, veranda oltre corte esclusiva antistante e retrostante l'edificio.

Ci troviamo nella zona centrale del territorio comunale in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 987, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq., rendita 322,79, graffata con la particella 988, sub. 1.

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune all'intero fabbricato.

Situazione urbanistica e catastale:

A) La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Presso l'archivio del Comune di Quarrata, con visura 27/09/2018, si è appurato che il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 191 del 27/12/1954 e successivamente è stato oggetto di attività edilizia legittimata con i seguenti titoli amministrativi:

- Concessione edilizia n. 84/96 del 26/05/1996, pratica edilizia n. 116/96 (prot. n. 8034 del 29/02/1996);
- Sanatoria ai sensi della L.R. 52/1999 art. 37, n. 205/02 del 28/11/2005, pratica edilizia n. 526/2002 (prot. n. 33199 del 04/07/2002);
- Abitabilità (prot. n. 15679 del 27/03/2003).

In base ai rilievi effettuati dal CTU durante il sopralluogo eseguito in data 07/05/2018, è emerso che lo stato dei luoghi è corrispondente allo stato legittimato nell'ultimo titolo abilitativo.

B) La planimetria catastale in atti è corrispondente allo stato di fatto rilevato dal CTU in data 07/05/2018.

L'unità immobiliare si è generata dalle particelle 987 e 988, con denuncia di variazione per

ampliamento, frazionamento e fusione del 14710/2002, prot. n. 124529, in atti dal 14/10/2002 (n. 4883.1/2002). In precedenza l'unità immobiliare si era costituita con l'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si precisa che una piccola porzione del resede posteriore è attualmente utilizzato dall'unità confinante (lotto 11).

Nel caso che si segua lo stato di fatto dovranno essere modificate le due planimetrie catastali (lotto 11 e 12) ed il relativo elaborato planimetrico. La spesa prevista per onorari del tecnico redattore e diritti vari si stima in circa Euro 1.500,00. Al contrario, se verrà seguito lo stato di diritto, gli elaborati catastali risultano conformi allo scopo (si tenga conto che l'ampliamento del resede è delimitato esclusivamente da una siepe pertanto, nell'eventualità, costituisce un costo risibile il ripristino dello stato dei luoghi in conformità agli atti catastali.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*

Disponibilità del bene: Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Prezzo base: Euro 160.000,00

Offerta minima: Euro 120.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00

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 TREDICI

Diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra **area urbana** situata in **Comune di Quarrata (PT)** nella parte terminale di Via Donatello. Superficie convenzionale complessiva 270,00 mq.

Via Donatello, strada di recente costruzione, è situata nella parte nord-est del centro abitato cittadino in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Completano il lotto diritti di piena proprietà della quota di 1/1 sopra alcuni **appezzamenti di terreno agricolo**, in corpo unico, situati in **Comune di Quarrata (PT)**, località San Lorenzo, Via San Lorenzo. Gli immobili insistono nel territorio agricolo del comune a poca distanza, in direzione su-est, dal centro cittadino; i terreni sono destinati ad uliveto e misurano complessivamente circa catastali mq. 6.640,00.

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in Foglio 33, particella 1467, sub. 1, categoria C2, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 157 mq., rendita 61,97 ed in Foglio 33, particella 1467 sub. 2, categoria F1, consistenza 101 (area urbana) ed al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in Foglio 38, particella 62, classe 1, superficie 06, 50 are, red.dom. 8,39, red. agr. 6,38; particella 64, classe 2, superficie 02,60 are, red. dom. 1,61, red. agr. 1,54; particella 65, classe 2, superficie 03, 50 are, red. dom. 2,17, red. agr. 2,08; particella 66, classe 2, superficie 22, 90 are, red. dom. 18,92, red. agr. 16,56; particella 150, classe 2, superficie 30,90 are, red. dom. 19,15, red. agr. 18,35 (terreni).

Quanto sopra descritto viene trasferito con le relative pertinenze, oneri, servitù eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di diritti su quelle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi a comune.

Situazione urbanistica e catastale:

A1) La rappresentazione grafica catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto rilevato dal CTU in loco in data 29/01/19. Infatti non è più presente il fabbricato ad uso magazzino rappresentato in planimetria e contraddistinto dal subalterno 1, mentre l'area urbana, distinta dal subalterno 2, non rappresenta correttamente la consistenza effettiva che si è generata, in difetto, a seguito

dell'esproprio operato dal Comune.

Per quanto sopra dovrà essere aggiornata anche la mappa catastale. I costi per la regolarizzazione catastale tra diritti, accessori ed onorari tecnici, ammontano a circa Euro 1.200,00.

A2) Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto riportato nell'atto di pignoramento e a seguito di sopralluogo effettuato dal CTU in data 07/12/18. La qualità di coltura dei singoli appezzamenti di terreno è corrispondente alla situazione in atti.

B1) Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Quarrata, approvato con delibera C.C. n. 94 del 31/07/2008 entrato in vigore il 15/10/2008, data di pubblicazione sul B.U.R.T., il terreno ricade nelle aree di trasformazione degli assetti insediativi, ricadendo nei piani attuativi del previgente P.R.G.

In base alle visure effettuate presso l'archivio del comune di Quarrata in data 14/01/2019, del preesistente ripostiglio, documentato dalla rappresentazione catastale, non si è trovata nessuna corrispondenza. Di fatto, pertanto, con l'avvenuta demolizione è stata ripristinata la conformità dei luoghi.

B2) Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato in data 07/12/2018 non presentava irregolarità edilizie.

Le spese necessarie a sanare le difformità riscontrate sono già state computate nel prezzo di stima.

Attenzione! Il bene contraddistinto in Foglio 38, particella 62 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata, costituisce terreno limitrofo a due ruderi oggetto di vendita forzata nell'esecuzione immobiliare R.E. 156/18 del Tribunale di Pistoia. Il perito tecnico investito della stima dei beni in quella procedura ha ravvisato l'opportunità che gli stessi siano venduti congiuntamente al terreno oggetto di questa procedura.

Prego prendere visione del bando relativo alla procedura R.E. 156/18, in caso di interessamento.]

*

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

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.



*

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: Euro 26.000,00

Offerta minima: Euro 19.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 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.

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

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.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. passo 6 del Manuale Utente).

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, 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. L'offerta può essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'Art. 579, ultimo comma, c.p.c.);

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 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.

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, 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, 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 minorenni, 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..

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare R.E. 84/16 del Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN: IT14T0103013800000003484046**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva Immobiliare R.E. 84/16 del Tribunale di Pistoia, lotto n. (indicare il numero), 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, inoltre, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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.

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 17/03/21 al 22/03/21 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

*

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla nuova 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.E. 84/16 del Tribunale di Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui

il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode giudiziario Is.Ve.G. di Pistoia, c/o Tribunale di Pistoia, tel: 0573-3571525/0573-3571598, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) email: pistoiaimmobiliari@isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Fabrizio Tesi, C.so A. Gramsci n. 62/B-Pistoia, tel:0573/367732.

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie

Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Il Professionista Delegato

AVV. FABRIZIO TESI

