

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Simone Daghini, CF DGH SMN 76P18 G713A, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 195/2017 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11/02/2021 alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Via Ventura Vitoni n. 21, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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 N. 1

Diritto di proprietà per 1/1 su: 1) appartamento ubicato a Uzzano (PT) - via dei Fabbri n.c. 36/a, piano T-1 -2; 2) autorimessa; 3) posto auto scoperto. Le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto, di cui una ad uso abitativo e le altre due rispettivamente ad uso autorimessa e posto auto scoperto, fanno parte di un complesso condominiale di maggior consistenza situato nella località "Forone" posta a sud rispetto all'abitato di Uzzano, in zona periferica.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Uzzano (PT):

- 1) Fg. 10, Part. 593, Sub. 32, Categoria A2, Classe 2, Vani 6,5, rendita euro 386,05, Piano T-1-2;
- 2) Fg. 10, Part. 593, Sub. 11, Categoria C6, Classe 6, Consistenza mq 26, rendita euro 73,85, Piano T;
- 3) Fg. 10, Part. 593, Sub. 30, Categoria C6, Classe 1, Consistenza mq 12, rendita euro 14,87, Piano T;

Confini: per quanto attiene la porzione comprendente l'unità immobiliare ad uso abitazione ed autorimessa con: parti comuni sui lati est e sud, proprietà - *Omissis*- a nord, proprietà - *Omissis*- ad ovest; per quanto attiene il posto auto scoperto con: parti comuni su tutti i lati.

Parti Comuni: l'unità immobiliare ad uso abitazione con relativa autorimessa e posto auto scoperto risulta avere diritto pro - quota sulle parti condominiali del fabbricato di cui la stessa fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, ed ai sensi del regolamento di condominio, ed in particolare

senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali nonché in base a quanto specificato in merito nel contesto degli atti di provenienza, sulle seguenti porzioni: viabilità di accesso e spazi di manovra e piazzale a servizio dell'intero complesso condominiale, il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano sul foglio di mappa n. 10 dal mappale n. 593 sub. 1, quale bene comune non censibile, tra l'altro, a tutte e tre le unità immobiliari oggetto del presente lotto; piccola corte al piano terreno identificata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano sul foglio di mappa n. 10 dal mappale n. 593 sub. 2, quale bene comune non censibile, esclusivamente alle due unità immobiliari di abitazione (mapp. n. 593 sub. 32) ed autorimessa (mapp. n. 593 sub. 11).

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso condominiale di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente lotto con relative pertinenze scoperte ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Uzzano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 05/11/2007, ed aggiornato all'ultima variante (numero 4) approvata Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 02/03/2017, in area classificata tipo "B1.2" normata dall'articolo 56 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono quanto testualmente di seguito riportato: "Art.56 Disposizioni specifiche per le zone B1.2 1. Sono le zone equiparate alle Zone B1 e B2 del vecchio PRG, e ne ricalcano sostanzialmente la perimetrazione ed estensione oltre che i parametri dimensionali. 2. Per gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore del R.U., sono ammessi i seguenti interventi: a) aumenti volumetrici previsti dagli interventi di ristrutturazione edilizia fino al livello VIII di cui all'art. 17 se compatibili con la classificazione di valore degli edifici. 3. Nelle zone B1.2, valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e per l'utilizzazione degli indici residui: Sottozone B1.2 numero massimo piani fuori terra: 2 piani H max: 7,50 mt. RC: 40% della superficie fondiaria Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = m^2/m^2$. 0.50 Distanza dai confini $D = m$. 5,00 Distanza dai fabbricati $D = m$. 10,00 Distanza dalle strade $D = m$. 5,00. E' ammesso il raggiungimento in altezza del fabbricato confinante, quando questa sia superiore ai 7.5 m. Secondo inoltre la cartografia del predetto Regolamento Urbanistico nonché la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico ed idrogeologico della Regione Toscana, il complesso condominiale di maggior consistenza, non risulta soggetto ad alcun vincolo. Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire.

Il tutto come ampiamente documentato nella perizia di stima allegata al presente avviso.

Regolarità Edilizia

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

Il complesso condominiale di maggior consistenza di cui fanno parte le porzioni immobiliari in questione, risulta edificato in virtù di “Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica” n. 47/94 –Pratica Edilizia n. 10/509 – protocollo n. 1984, rilasciata dal Comune di Uzzano in data 29/07/1994.

Osservando le tavole grafiche allegate alla Concessione in questione si rileva che la stessa ha previsto la realizzazione di due complessi denominati “edificio A” et “edificio B”, precisando che le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto risultano far parte del denominato “edificio A”. Per la realizzazione dei due complessi condominiali è stata presentata la denuncia, a norma dell’art. 4 della Legge 5/11/1971 n. 1086, delle opere in conglomerato cementizio armato acquisita al n. 12.652 di protocollo dell’Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 15/11/1994 - Pratica n. 95. L’ultimazione dei lavori strutturali risulta essere stata comunicata per il giorno 01/10/1995, giusta la relazione a lavori ultimati depositata in data 09/11/1995 ed acquisita al n. 9449 di protocollo, alla quale ha poi fatto seguito il certificato di collaudo datato 08/11/1995, depositato sempre in data 09/11/1995 ed acquisito al n. 9452 di protocollo.

E’ stata successivamente presentata Denuncia di Inizio Attività quale variante alla “Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica” n. 47/94, per la realizzazione di modifiche interne e prospettiche rispetto alle previsioni progettuali iniziali. Con istanza acquisita al n. 1042 di protocollo generale del citato Comune di Uzzano in data 19/02/1997 è stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità relativo, tra l’altro, al complesso condominiale di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto, per cui la stessa può ritenersi perfezionata per effetto del silenzio assenso ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 (G.U. 1/7/1994 n. 425) art. 4.

Il perito nominato dal Tribunale ha rilevato alcune lievi differenze in termini di misure planimetriche, sia interne che esterne ed anche altimetriche che comunque in quanto di modestissima entità ricadenti ampiamente nei disposti di cui all’art. 206 della legge 10/11/2014 n. 65. Inoltre, è stato possibile appurare che anche l’altezza complessiva esterna dell’intera unità immobiliare di abitazione, e quindi misurata dal marciapiede esterno presente lungo la facciata est e l’intradosso della gronda in aggetto su tale lato è risultata pari a circa mt. 8,95 contro i mt. 8,90 progettuali, differenza quest’ultima ricadente abbondantemente nei disposti di cui alla predetta legge.

Le altezze interne della soffitta di pertinenza dell’unità immobiliare di abitazione non sono state rilevate causa impossibilità di accedervi.

Il perito segnala che osservando dall’esterno la facciata lato est del complesso condominiale, e quindi

la porzione immobiliare comprendente l'unità abitativa e l'autorimessa, risulta presente sulla falda di copertura posta sullo stesso lato, un lucernario che non è raffigurato invece negli elaborati grafici allegati alla predetta Denuncia di Inizio Attività in variante. Accertato che tale lucernario risulti quindi effettivamente installato nell'ambito della copertura della porzione immobiliare in questione, si rende necessario per lo stesso provvedere alla regolarizzazione dal punto di vista edilizio, mediante presentazione presso il Comune di Uzzano di apposita istanza di sanatoria o comunque altra eventuale tipologia di pratica da concordare con lo stesso Comune, i cui costi possono essere indicativamente quantificati in **euro 2.500,00** compreso spese tecniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Stato del bene: le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto sono risultate di fatto inabitate e quindi non utilizzate da tempo, necessitano, quindi, di interventi di manutenzione sia dal punto di vista edilizio che impiantistico, con particolare riferimento alla parte abitativa e relativa autorimessa, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata nonché dalla perizia anch'essa allegata. Dal verbale di accesso redatto dal Custode in data 18/04/2019 l'immobile risulta disabitato, privo di utenze, in mediocri condizioni e con varie tracce di umidità.

Servitù: risulta una servitù di passo con qualsiasi mezzo sul viale di accesso al complesso condominiale.

Disponibilità dei beni: i beni risultano liberi.

Oneri condominiali: sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Ultime spese condominiali indicate:

anno 2016/17 €. 216,51 (bilancio preventivo);

anno 2017/18 €. 216,51 (bilancio preventivo).

Regime fiscale atto di trasferimento: esenzione I.V.A

*** **

Prezzo base Lotto n. 1: € 86.874,00 (euro ottantaseimilaottocentotrentaquattro/00)

Offerta minima: € 65.155,50 (euro sessantacinquemilacentocinquantacinque/50) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non

è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

LOTTO N. 2

Diritto di proprietà per 1/1 su appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT), via Lucchese n. 39 (già via Madonnina del Grappa) e relativa autorimessa. Si tratta di una unità immobiliare ad uso abitazione con relativa autorimessa pertinenziale facente parte di un piccolo complesso residenziale di maggior consistenza edificato nei primi anni 1990, posto in Comune di Montecatini Terme, all'interno della via Lucchese. In particolare il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto, risulta erigersi lungo un troncone di viabilità in diramazione sud della via Lucchese (già denominato via Madonnina del Grappa), in zona completamente urbanizzata ed assai prossima a plessi sportivi (campo di calcio, piscine ed ippodromo), alla biblioteca Comunale, nonché nelle immediate vicinanze del centro cittadino e la sua piazza del Popolo, ed in prossimità della Basilica di Santa Maria Assunta e delle strutture storiche e turistiche delle Terme di Montecatini Terme, con presenza di fabbricati di discreto livello costruttivo e finiture, ed in buono stato di conservazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT):

- 1) Appartamento: Fg. 16, Part. 1665, Sub. 6, Zona censuaria 1, Categoria A3, Classe 5, Vani 8, Rendita euro 846,99, Piano T-1-2;
- 2) Autorimessa: Fg. 16, Part. 1665, Sub. 2, Zona censuaria 1, Categoria C6, Classe 4, Consistenza mq 33, Rendita euro 175,54, Piano S1;

Confini: le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto risultano confinare con parti e distacchi condominiali su più lati, altre proprietà dell'esecutato su più lati, il tutto salvo se altri e più recenti confini.

Parti Comuni: l'unità immobiliare di abitazione con relativa autorimessa pertinenziale risulta avere diritto pro-quota sulle parti condominiali del piccolo complesso di maggior consistenza di cui la stessa fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, e quindi sulle parti, impianti ed i servizi destinati all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali nonché sulle seguenti porzioni: rampa carrabile che dalla via Lucchese consente l'accesso alle autorimesse poste al piano interrato; spazio di manovra posto al piano interrato; locale autoclave, anch'esso posto al piano interrato, in angolo nord – est del lotto; il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 16 dal mappale n. 1665 sub. 1, quale bene comune non censibile alle unità immobiliari che compongono il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza.

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE

Normativa urbanistica

Il piccolo complesso residenziale di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente lotto con relative pertinenze scoperte ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Montecatini Terme, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2016 (efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27-07-2016 n. 30), modificato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016 (efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 08-02-2017 n. 6), in zona classificata tipo "B" ed in particolare in sottozona tipo "BR" normata dall'articolo 76 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono quanto testualmente di seguito riportato: "Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. Secondo inoltre la cartografia del predetto Regolamento Urbanistico nonché la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico ed idrogeologico della Regione Toscana, il complesso condominiale di maggior consistenza, non risulta soggetto ad alcun vincolo. Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al

01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza di cui fanno parte le porzioni immobiliari in questione, risulta essere stato edificato in virtù di "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 7637/1988 del 08/05/1990, rilasciata in data 19/05/1990. Successivamente alla predetta Concessione risultano essere state rilasciate le ulteriori Concessioni in variante: "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 9613/1993 del 10/03/1994, rilasciata in data 11/03/1994; "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 9905/1994 del 27/05/1995, rilasciata in data 31/05/1995. Con istanza presentata in data 15/12/1995 ed acquisita al n. 29906 di protocollo generale, è stata depositata la domanda di permesso di abitabilità ed uso del piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, per cui la stessa può ritenersi perfezionata per effetto del silenzio assenso ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 (G.U. 1/7/1994 n. 425) art. 4. Risulta inoltre presentata la denuncia, a norma dell'art. 4 della Legge 5/11/1971 n. 1086, delle opere in conglomerato cementizio armato acquisita al n. 7.300 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 09/07/1993 - Pratica n. 73/93.

L'ultimazione dei lavori strutturali risulta essere stata comunicata per il giorno 10/06/1994, giusta la relazione a lavori ultimati depositata in data 20/06/1994 ed acquisita al n. 6319 di protocollo, alla quale ha poi fatto seguito il certificato di collaudo datato 21/09/1994, depositato in data 22/09/1994. A seguito del sopralluogo effettuato dal Perito, è stato possibile rilevare che la distribuzione interna sia per quanto riguarda l'unità immobiliare di abitazione posta ai piani primo e secondo, che per quanto riguarda il locale autorimessa posta al solo piano interrato, trovano di fatto corrispondenza con quanto effettivamente riscontrato in loco, salvo piccole modifiche esterne consistenti nelle diverse dimensioni delle aperture, nonché modifiche interne distributive attinenti ai locali bagno e camera posti al piano secondo, lato nord, risultando questi ultimi avere misure planimetriche leggermente difformi rispetto a quanto effettivamente rilevato in loco. Sono state inoltre riscontrate alcune lievi differenze in termini di misure planimetriche sia interne che esterne ed anche altimetriche, comunque in quanto di modestissima entità ricadenti ampiamente nei disposti di cui all'art. 206 della legge 10/11/2014 n. 65.

Con particolare riferimento poi al locale posto al piano secondo, lato nord, classificato quale "camera", si segnala che lo stesso pur rispettando i requisiti di aeroinquinazione così come da normativa igienico sanitaria, risulterebbe comunque avere, secondo quanto potuto accertare dal Perito e comunque con le dovute tolleranze, un'altezza media ponderale interna inferiore al minimo di mt. 2,70 prescritto per i locali abitativi, con la conseguenza che detto locale non potrebbe essere classificato quale "vano di abitazione" ma dovrebbe essere declassato a vano accessorio o comunque quale locale accessorio dell'unità abitativa. Sulla base di quanto potuto accertare si segnala che le

altezze interne di detto locale, ed in particolare quella riferita alla parete lato ovest, risulta in loco essere leggermente inferiore di circa 6/7 cm. rispetto a quanto invece riportato sui titoli abilitativi.

Il Perito ha ritenuto opportuno segnalare che la superficie reale del terreno (mappale n. 1665) su cui si è edificato il complesso immobiliare pari a mq. 461,54, così come risultante dalle dimensioni dello stesso indicate nell'atto pubblico di provenienza del 24/10/1989, e quindi con i lati est ed ovest della lunghezza di circa metri 26,15 e quelli nord e sud di circa metri 17,65, risultava comprendere di fatto anche la consistenza del mappale n. 542, di catastali mq. 4, quest'ultimo però non oggetto allora di vendita e quindi oggi del presente lotto. Risulterà perciò necessario procedere, se del caso, e concordemente fra tutti gli eventuali aggiudicatari dei beni facenti parte del piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, alla stipula di un atto pubblico ricognitivo con i dante causa e/o loro eredi, al fine appunto di regolarizzare quanto appena sopra evidenziato. In relazione poi alle dimensioni planimetriche dell'intero lotto nell'ambito del quale oggi risulta insistere il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, si segnala che per quanto potuto accertare in loco dal Perito mediante misurazione diretta, e comunque con le dovute tolleranze, i lati est ed ovest risultano avere entrambi lunghezza leggermente superiore a quanto indicato negli atti di provenienza e nella "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 7637/1988 del 08/05/1990 e successive varianti.

Per quanto attiene invece i lati nord e sud non è stato possibile accertare la effettiva consistenza, in quanto di fatto il confine lato est non risulta delimitato in loco. Con nota di chiarimenti depositata dal Perito e datata 30/04/19, si è specificato in proposito che la striscia di terreno della larghezza di cm. 50, lungo tutto il lato est del terreno su cui si è edificato il complesso immobiliare, gravata da servitù di destinazione pertinenziale ai sensi di rogito in data 24/10/1989, non risulta esser mai stata trasferita alla esecutata e dunque non costituisce oggetto del presente lotto.

Il Perito nominato ha riscontrato inoltre che il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza risulta posizionato ad una distanza variabile di circa mt. 8,40/8,43 rispetto alla porzione di fabbricato di abitazione che lo fronteggia sul lato est, di proprietà di terzi, e quindi non del tutto conforme sia alle pattuizioni riportate nell'atto pubblico di compravendita del 24/10/1989 che anche rispetto a quanto indicato sui grafici allegati alla "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 7637/1988 del 08/05/1990 e successive varianti, ove la distanza tra i due fabbricati risulta indicata in mt. 8,50. Quanto sopra salvo che non siano state apportate modifiche alla sagoma della porzione di fabbricato di proprietà di terzi. Ove comunque venisse effettivamente riscontrata la non perfetta conformità dello stato dei luoghi ai titoli abilitativi e giuridici in relazione a tutto quanto sopra evidenziato, e comunque valutato che sono passati oltre venti anni dalla data dell'eventuale irregolarità di distanze tra i due fabbricati, dovrà essere comunque provveduto alla regolarizzazione degli stessi mediante presentazione presso il competente Comune di Montecatini Terme di specifica richiesta di sanatoria

ai sensi dell'articolo 206 comma 2) della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65. Al piano secondo dell'unità abitativa, in corrispondenza della parete lato est, risultano presenti due ampi infissi caratterizzati da vetri traslucidi opachi, di cui uno di essi apribile e che invece dovrebbero risultare entrambi non apribili, in quanto aventi solo funzione di luci.

Per procedere alla relativa regolarizzazione risulta necessario procedere alla presentazione presso il Comune di Montecatini Terme di apposita istanza di sanatoria o comunque altra eventuale tipologia di pratica da concordare con lo stesso Comune, i cui presumibili costi possono essere indicativamente quantificati in **euro 8.500,00** compreso spese tecniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Stato del bene: le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto, in considerazione del fatto che le stesse sono abitate e quindi utilizzate, risultano presentarsi in discreto stato conservativo e di manutenzione, il tutto come meglio rilevabile nella perizia allegata. Dal verbale di accesso redatto dal custode in data 03/01/2020, la caldaia dell'immobile risulta non funzionante ed anche il videocitofono risulta anch'esso non funzionante. La manutenzione del giardino risulta mancante. Sono state rilevate infiltrazioni dalla terrazza del piano secondo visibili dall'esterno.

Servitù: non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto del presente lotto. La servitù pertinenziale indicata in perizia, a carico della striscia di terreno di larghezza di cinquanta centimetri posta lungo il confine est del terreno ove risulta insistere il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, non sussiste in quanto, come anche precisato nella nota di chiarimenti depositata dal perito nominato ed in sede di udienza tenutasi in data 23/05/2019, la detta porzione di terreno non è stata trasferita al soggetto esecutato e quindi non è oggetto di esecuzione.

Disponibilità dei beni: i beni risultano occupati con contratto di locazione opponibile alla procedura.

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

Regime fiscale atto di trasferimento: esenzione I.V.A.

Prezzo base Lotto n. 2: € 165.204,00 (euro centosessantacinquemiladuecentoquattro/00).

Offerta minima: € 123.903,00 (euro centoventitremilanovecentotre/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/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 N. 3

Diritto di proprietà per 1/1 su appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT), via Lucchese n.c. 39/a (già via Madonnina del Grappa) e relativa autorimessa. Si tratta di una unità immobiliare ad uso abitazione con relativa autorimessa pertinenziale facente parte di un piccolo complesso residenziale di maggior consistenza edificato nei primi anni 1990, posto in Comune di Montecatini Terme, all'interno della via Lucchese. In particolare il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto, risulta erigersi lungo un troncone di viabilità in diramazione sud della via Lucchese (già denominato via Madonnina del Grappa), in zona completamente urbanizzata ed assai prossima a plessi sportivi (campo di calcio, piscine ed ippodromo), alla biblioteca Comunale, nonché nelle immediate vicinanze del centro cittadino e la sua piazza del Popolo, ed in prossimità della Basilica di Santa Maria Assunta e delle strutture storiche e turistiche delle Terme di Montecatini Terme, con presenza di fabbricati di discreto livello costruttivo e finiture, ed in buono stato di conservazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT):

- 1) Appartamento: Fg. 16, Part. 1665, Sub. 5, Zona censuaria 1, Categoria A3, Classe 3, Vani 6,5, Rendita euro 486,76, Piano T;
- 2) Autorimessa: Fg. 16, Part. 1665, Sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria C6, Classe 4, Consistenza mq 28, Rendita euro 148,95, Piano S1;

Confini: le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto risultano confinare con parti e distacchi condominiali su più lati, altre proprietà dell'esecutato su più lati il tutto salvo se altri e più recenti confini.

Parti Comuni: l'unità immobiliare di abitazione con relativa autorimessa pertinenziale risulta avere diritto pro -quota sulle parti condominiali del piccolo complesso di maggior consistenza di cui la stessa fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, e quindi sulle parti, impianti ed i servizi destinati all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastale sulle seguenti porzioni: rampa carrabile che dalla via Lucchese consente l'accesso alle autorimesse poste al piano interrato; spazio di manovra posto al piano interrato; locale autoclave, anch'esso posta al piano interrato, in angolo nord - est del lotto; il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini

Terme sul foglio di mappa n. 16 dal mappale n. 1665 sub. 1, quale bene comune non censibile alle unità immobiliari che compongono il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza.

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE

Normativa urbanistica

Il piccolo complesso residenziale di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente lotto con relative pertinenze scoperte ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Montecatini Terme, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2016 (efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27-07-2016 n. 30), modificato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016 (efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 08-02-2017 n. 6), in zona classificata tipo "B" ed in particolare in sottozona tipo "BR" normata dall'articolo 76 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono quanto testualmente di seguito riportato: "Art. 76 -Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. Secondo inoltre la cartografia del predetto Regolamento Urbanistico nonché la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico ed idrogeologico della Regione Toscana, il complesso condominiale di maggior consistenza, non risulta soggetto ad alcun vincolo. Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire.

Regolarità Edilizia

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

Il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza di cui fanno parte le porzioni immobiliari in questione, risulta essere stato edificato in virtù di “Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili” n. 7637/1988 del 08/05/1990, rilasciata in data 19/05/1990.

Successivamente alla predetta Concessione risultano essere state rilasciate le ulteriori Concessioni in variante: “Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili” n. 9613/1993 del 10/03/1994, rilasciata in data 11/03/1994; “Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili” n. 9905/1994 del 27/05/1995, rilasciata in data 31/05/1995.

Con istanza presentata in data 15/12/1995 ed acquisita al n. 29906 di protocollo generale, è stata depositata domanda di permesso di abitabilità ed uso del piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, per cui la stessa può ritenersi perfezionata per effetto del silenzio assenso ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 (G.U. 1/7/1994 n. 425) art. 4.

Risulta inoltre presentata la denuncia, a norma dell'art. 4 della Legge 5/11/1971 n. 1086, delle opere in conglomerato cementizio armato acquisita al n. 7.300 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 09/07/1993 -Pratica n. 73/93.

L'ultimazione dei lavori strutturali risulta essere stata comunicata per il giorno 10/06/1994, giusta la relazione a lavori ultimati depositata in data 20/06/1994 ed acquisita al n. 6319 di protocollo, alla quale ha poi fatto seguito il certificato di collaudo datato 21/09/1994, depositato in data 22/09/1994.

A seguito del sopralluogo effettuato dal Perito sono state rilevate piccole modifiche esterne, consistenti nelle diverse dimensioni delle aperture, nonché modifiche interne distributive attinenti il locale doccia w.c. e l'adiacente locale camera sul lato sud est, risultando questi ultimi avere misure planimetriche, così come desumibili graficamente negli elaborati grafici allegati alla predetta Concessione, leggermente difformi rispetto a quanto effettivamente rilevato. Sono state inoltre riscontrate alcune lievi differenze in termini di misure planimetriche sia interne che esterne ed anche altimetriche, comunque in quanto di modesta entità ricadenti ampiamente nei disposti di cui all'art. 206 della legge 10/11/2014 n. 65. Con particolare riferimento poi al locale posto in angolo sud est dell'unità abitativa, prospiciente la resede esclusiva, che secondo la “Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili” n. 9905/1993 del 27/05/1995 (ultima variante) risulta classificato quale “camera”, si segnala che lo stesso non risulta rispettare i requisiti di aeroilluminazione necessari con la conseguenza che detto locale all'attualità deve essere declassato a vano accessorio o comunque quale locale accessorio dell'unità abitativa, salvo eventuali opere di adeguamento.

Il Perito ha rilevato che esistono altresì incertezze in riferimento all'ulteriore locale ad uso camera posto in angolo sud - est dell'unità abitativa nonché il locale ingresso – soggiorno, che risultano rispettare i requisiti di aeroilluminazione unicamente prendendo in considerazione, tra le altre, anche le rispettive aperture presenti sulle pareti lato est, che di fatto sono però costituite da infissi del tipo a “vasistas”, e quindi non completamente apribili e dotati peraltro di vetri traslucidi opachi. Stante quanto sopra si rileva che comunque il progetto ha avuto l'approvazione anche da parte dell'allora competente Unità Sanitaria Locale -Val di Nievole.

I detti infissi del tipo a “vasistas”, considerati quali “luci” nelle tavole progettuali dei vari titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Montecatini Terme, non risultano rispettare per intero tutte le prescrizioni e caratteristiche che l'art. 901 del codice civile prevede per gli stessi.

Il Perito ha ritenuto opportuno segnalare che la superficie reale del terreno (mappale n. 1665) su cui si è edificato il complesso immobiliare pari a mq. 461,54, così come risultante dalle dimensioni dello stesso indicate nell'atto pubblico di provenienza del 24/10/1989, e quindi con i lati est ed ovest della lunghezza di circa metri 26,15 e quelli nord e sud di circa metri 17,65, risultava comprendere di fatto anche la consistenza del mappale n. 542, di catastali mq. 4, quest'ultimo però non oggetto allora di vendita e quindi oggi del presente lotto. Risulterà perciò necessario procedere, se del caso, e concordemente fra tutti gli eventuali aggiudicatari dei beni facenti parte del piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, alla stipula di un atto pubblico ricognitivo con i dante causa e/o loro eredi, al fine appunto di regolarizzare quanto appena sopra evidenziato.

In relazione poi alle dimensioni planimetriche dell'intero lotto nell'ambito del quale oggi risulta insistere il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, si segnala che per quanto potuto accertare in loco mediante misurazione diretta, e comunque con le dovute tolleranze, i lati est ed ovest risultano avere entrambi lunghezza pari circa mt. 26,23, e quindi leggermente superiore ai a quanto indicato negli atti di provenienza e nella “Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili” n. 7637/1988 del 08/05/1990 e successive varianti.

Per quanto attiene invece i lati nord e non è stato possibile accertare la effettiva consistenza, in quanto di fatto il confine lato est non risulta delimitato in loco. Con nota di chiarimenti depositata dal Perito e datata 30/04/19, si è specificato che la striscia di terreno della larghezza di cm. 50, lungo tutto il lato est del terreno su cui si è edificato il complesso immobiliare, gravata da servitù di destinazione pertinenziale ai sensi di rogito in data 24/10/1989, non risulta esser mai stata trasferita alla esecutata e dunque non costituisce oggetto del presente lotto.

Il CTU nominato ha riscontrato che il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, secondo quanto potuto accertare in loco mediante misurazione diretta, e comunque con le dovute tolleranze, risulta posizionato ad una distanza variabile di circa mt. 8,40/8,43 rispetto alla porzione di

fabbricato di abitazione che lo fronteggia sul lato est, di proprietà terzi, e quindi non del tutto conforme sia alle pattuizioni riportate nell'atto pubblico di compravendita del 24/10/1989 che anche rispetto a quanto indicato sui grafici allegati alla "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 7637/1988 del 08/05/1990 e successive varianti, ove la distanza tra i due fabbricati risulta indicata in mt. 8,50. Quanto sopra salvo che non siano state apportate modifiche alla sagoma della porzione di fabbricato di proprietà terzi. Conseguentemente non risulterebbe perfettamente rispettata nemmeno la distanza di metri 3,50 del complesso residenziale di maggior consistenza rispetto al confine di proprietà lato est. Ove comunque venisse effettivamente riscontrata la non perfetta conformità dello stato dei luoghi ai titoli abilitativi e giuridici in relazione a tutto quanto sopra evidenziato, e comunque valutato che sono passati oltre venti anni dalla data dell'eventuale irregolarità di distanze tra i due fabbricati, dovrà essere comunque provveduto alla regolarizzazione degli stessi mediante presentazione presso il competente Comune di Montecatini Terme di specifica richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 206 comma 2) della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65. Per procedere alla relativa regolarizzazione risulta necessario procedere alla presentazione presso il Comune di Montecatini Terme di apposita istanza di sanatoria o comunque altra eventuale tipologia di pratica da concordare con lo stesso Comune, i cui presumibili costi possono essere indicativamente quantificati in **euro 8.500,00**, compreso spese tecniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Stato del bene: le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto, seppur non abitate e quindi utilizzate, internamente si presentano comunque in buono stato conservativo e di manutenzione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata nonché alla perizia anch'essa allegata. Dal verbale di accesso redatto dal Custode in data 11/09/2020 l'immobile risulta privo di utenze, in medie condizioni, nel terreno si nota un avvallamento presumibilmente dovuto dalla presenza di una tubatura rotta.

Servitù: non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto del presente lotto. La servitù pertinenziale indicata in perizia, a carico della striscia di terreno di larghezza di cinquanta centimetri posta lungo il confine est del terreno ove risulta insistere il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, non sussiste in quanto, come anche precisato nella nota di chiarimenti depositata dal perito nominato ed in sede di udienza tenutasi in data 23/05/2019, la detta porzione di terreno non è stata trasferita al soggetto esecutato e quindi non è oggetto di esecuzione.

Disponibilità dei beni: i beni risultano liberi.

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

Regime fiscale atto di trasferimento: esenzione I.V.A

Prezzo base Lotto n. 3: € 107.630,25 (euro centosettemilaseicentotrenta/25).

Offerta minima: € 80.722,68 (euro ottantamilasettecentoventidue/68), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

*** **

LOTTO N. 4

Diritto di proprietà per 1/1 su appartamento ubicato a Montecatini-Terne (PT), via Lucchese n.c. 39/c (già via Madonnina del Grappa) e relativa autorimessa. Si tratta di una unità immobiliare ad uso abitazione con relativa autorimessa pertinenziale facente parte di un piccolo complesso residenziale di maggior consistenza edificato nei primi anni 1990, posto in Comune di Montecatini Terme, all'interno della via Lucchese. In particolare il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto, risulta erigersi lungo un troncone di viabilità in diramazione sud della via Lucchese (già denominato via Madonnina del Grappa), in zona completamente urbanizzata ed assai prossima a plessi sportivi (campo di calcio, piscine ed ippodromo), alla biblioteca Comunale, nonché nelle immediate vicinanze del centro cittadino e la sua piazza del Popolo, ed in prossimità della Basilica di Santa Maria Assunta e delle strutture storiche e turistiche delle Terme di Montecatini Terme, con presenza di fabbricati di discreto livello costruttivo e finiture, ed in buono stato di conservazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT):

- 1) Appartamento: Fg. 16, Part. 1665, Sub. 7, Zona Censuaria1, Categoria A3, Classe 3, Vani8,5, Rendita euro 636,53, Piano S1-T-1-2;
- 2) Autorimessa: Fg. 16, Part. 1665, Sub. 4, Zona Censuaria1, Categoria C6, Classe 4, Consistenza mq 23, Rendita euro 122,35, Piano S1.

Confini: le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto risultano confinare con parti e distacchi condominiali su più lati, altre proprietà dell'esecutato su più lati il tutto salvo se altri e più recenti confini.

Parti Comuni: l'unità immobiliare di abitazione con relativa autorimessa pertinenziale risulta avere diritto pro - quota sulle parti condominiali del piccolo complesso di maggior consistenza di cui la stessa fa parte come per legge, consuetudine e destinazione, e quindi sulle parti, impianti ed i servizi destinati all'uso comune secondo la destinazione data, ed in particolare senza derogare con la specificazione alla generalità ed in base alle risultanze catastali nonché in base a quanto specificato in merito nel contesto della scrittura privata sulle seguenti porzioni: rampa carrabile che dalla via Lucchese consente l'accesso alle autorimesse poste al piano interrato; spazio di manovra posto al piano interrato; -locale autoclave, anch'esso posta al piano interrato, in angolo nord-est del lotto; il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 16 dal mappale n. 1665 sub. 1, quale bene comune non censibile.

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE

Normativa urbanistica

Il piccolo complesso residenziale di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente lotto con relative pertinenze scoperte ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico per la città di Montecatini Terme, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 22/12/2016 (efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27-07-2016 n. 30), modificato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016 (efficacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 08-02-2017 n. 6), in zona classificata tipo "B" ed in particolare in sottozona tipo "BR" normata dall'articolo 76 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono quanto testualmente di seguito riportato: "Art. 76 -Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono

le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. Secondo, inoltre, la cartografia del predetto Regolamento Urbanistico nonché la cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano paesaggistico ed idrogeologico della Regione Toscana, il complesso condominiale di maggior consistenza, non risulta soggetto ad alcun vincolo. Naturalmente tutto quanto sopra salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire.

Regolarità Edilizia

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

Il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza di cui fanno parte le porzioni immobiliari in questione, risulta essere stato edificato in virtù di "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 7637/1988 del 08/05/1990, rilasciata in data 19/05/1990. Successivamente alla predetta Concessione risultano essere state rilasciate le ulteriori Concessioni in variante: "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 9613/1993 del 10/03/1994, rilasciata in data 11/03/1994; "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 9905/1994 del 27/05/1995, rilasciata in data 31/05/1995.

Con istanza presentata in data 15/12/1995 ed acquisita al n. 29906 di protocollo generale è stata depositata la domanda di permesso di abitabilità ed uso del piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, per cui la stessa può ritenersi perfezionata per effetto del silenzio assenso ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 (G.U. 1/7/1994 n.425) art. 4. Risulta inoltre presentata la denuncia, a norma dell'art. 4 della Legge 5/11/1971 n. 1086, delle opere in conglomerato cementizio armato acquisita al n. 7.300 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 09/07/1993 - Pratica n.73/93. L'ultimazione dei lavori strutturali risulta essere stata comunicata per il giorno 10/06/1994, giusta la relazione a lavori ultimati depositata in data 20/06/1994 ed acquisita al n. 6319 di protocollo, alla quale ha poi fatto seguito il certificato di collaudo.

E' stato rilevato dal Perito che la distribuzione interna di tutti i piani dell'unità immobiliare di abitazione, nonché del locale autorimessa posta al solo piano interrato, trovano di fatto corrispondenza con quanto effettivamente riscontrato in loco, salvo piccole modifiche esterne consistenti nelle diverse dimensioni delle aperture, nonché modifiche interne riguardanti fondamentalmente una diversa lunghezza della rampa scale di sbarco al piano terreno ed una diversa minore dimensione del piccolo disimpegno al piano secondo. Sono state inoltre riscontrate dal Perito

alcune lievi differenze in termini di misure planimetriche sia interne che esterne ed anche altimetriche, comunque in quanto di modesta entità ricadenti ampiamente nei disposti di cui all'art. 206 della legge 10/11/2014 n. 65. Con particolare riferimento poi al locale posto al piano secondo, lato nord dell'unità abitativa, si segnala che lo stesso secondo quanto potuto accertare dal Perito e comunque con le dovute tolleranze, risulta avere altezze in "gronda", lati est ed ovest, pari a circa mt. 2,53, e quindi inferiori di circa 6/7 cm. rispetto a quanto invece riportato sui grafici della predetta Concessione, pur mantenendo un'altezza media ponderale di mt. 2,70, così come prescritto dalla normativa igienico – sanitaria.

La parete lato est, in corrispondenza del vano scale di collegamento dei vari livelli dell'unità abitativa, risulta dotata di infissi non apribili costituiti semplicemente da vetri traslucidi opachi, che rientrano, avendone le caratteristiche, nei disposti di quanto statuito dall'art. 902 del codice civile.

Il Perito ha ritenuto opportuno segnalare che la superficie reale del terreno (mappale n. 1665) su cui si è edificato il complesso immobiliare pari a mq. 461,54, così come risultante dalle dimensioni dello stesso indicate nell'atto pubblico di provenienza del 24/10/1989, e quindi con i lati est ed ovest della lunghezza di circa metri 26,15 e quelli nord e sud di circa metri 17,65, risultava comprendere di fatto anche la consistenza del mappale n. 542, di catastali mq. 4, quest'ultimo però non oggetto allora di vendita e quindi oggi del presente lotto. Risulterà perciò necessario procedere, se del caso, e concordemente fra tutti gli eventuali aggiudicatari dei beni facenti parte del piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, alla stipula di un atto pubblico ricognitivo con i dante causa e/o loro eredi, al fine appunto di regolarizzare quanto appena sopra evidenziato.

In relazione poi alle dimensioni planimetriche dell'intero lotto nell'ambito del quale oggi risulta insistere il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, si segnala che per quanto potuto accertare in loco mediante misurazione diretta, e comunque con le dovute tolleranze, i lati est ed ovest risultano avere entrambi lunghezza pari circa mt. 26,23, e quindi leggermente superiore ai a quanto indicato negli atti di provenienza e nella "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 7637/1988 del 08/05/1990 e successive varianti.

Per quanto attiene invece i lati nord e sud non è stato possibile accertare la effettiva consistenza, in quanto di fatto il confine lato est non risulta delimitato in loco. Con nota di chiarimenti depositata dal Perito e datata 30/04/19, si è specificato che la striscia di terreno della larghezza di cm. 50, lungo tutto il lato est del terreno su cui si è edificato il complesso immobiliare, gravata da servitù di destinazione pertinenziale ai sensi di rogito in data 24/10/1989, non risulta esser mai stata trasferita alla esecutata e dunque non costituisce oggetto del presente lotto.

Il CTU nominato ha riscontrato che il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, secondo quanto potuto accertare in loco mediante misurazione diretta, e comunque con le dovute

tolleranze, risulta posizionato ad una distanza variabile di circa mt. 8,40/8,43 rispetto alla porzione di fabbricato di abitazione che lo fronteggia sul lato est, di proprietà terzi, e quindi non del tutto conforme sia alle pattuizioni riportate nell'atto pubblico di compravendita del 24/10/1989 che anche rispetto a quanto indicato sui grafici allegati alla "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 7637/1988 del 08/05/1990 e successive varianti, ove la distanza tra i due fabbricati risulta indicata in mt. 8,50. Quanto sopra salvo che non siano state apportate modifiche alla sagoma della porzione di fabbricato di proprietà terzi. Conseguentemente non risulterebbe perfettamente rispettata nemmeno la distanza di metri 3,50 del complesso residenziale di maggior consistenza rispetto al confine di proprietà lato est. Ove comunque venisse effettivamente riscontrata la non perfetta conformità dello stato dei luoghi ai titoli abilitativi e giuridici in relazione a tutto quanto sopra evidenziato, e comunque valutato che sono passati oltre venti anni dalla data dell'eventuale irregolarità di distanze tra i due fabbricati, dovrà essere comunque provveduto alla regolarizzazione degli stessi mediante presentazione presso il competente Comune di Montecatini Terme di specifica richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 206 comma 2) della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65.

Per procedere alla relativa regolarizzazione risulta necessario procedere alla presentazione presso il Comune di Montecatini Terme di apposita istanza di sanatoria o comunque altra eventuale tipologia di pratica da concordare con lo stesso Comune, i cui presumibili costi possono essere indicativamente quantificati in **Euro 5.500,00**, compreso spese tecniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Stato del bene: le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto, in considerazione del fatto che le stesse comunque risultano abitate e quindi utilizzate, risultano presentarsi in discreto stato conservativo e di manutenzione, il tutto come meglio rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente ed alla quale si rimanda per maggior chiarimento. Dal verbale di accesso redatto dal Custode in data 18/04/2019, l'immobile risulta in buone condizioni generali, nel garage sono state riscontrate varie tracce di umidità.

Servitù: non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto del presente lotto. La servitù pertinenziale indicata in perizia, a carico della striscia di terreno di larghezza di cinquanta centimetri posta lungo il confine est del terreno ove risulta insistere il piccolo complesso residenziale di maggior consistenza, non sussiste in quanto, come anche precisato nella nota di chiarimenti depositata dal perito nominato ed in sede di udienza tenutasi in

data 23/05/2019, la detta porzione di terreno non è stata trasferita al soggetto esecutato e quindi non è oggetto di esecuzione.

Disponibilità dei beni: i beni risultano occupati con contratto di locazione opponibile alla procedura.

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

Regime fiscale atto di trasferimento: esenzione I.V.A.

Prezzo base Lotto n. 4: € 191.870,25 (euro centonovantunomilaottocentosettanta/25).

Offerta minima: € 143.902,68 (eurocentoquarantatremilanovecentodue/68), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del 10/02/2021, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con 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" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

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

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

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

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

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva:

Beneficiario: **PROC ES 195/2017 Trib PT PROF DELEG AVV SIMONE DAGHINI**

Banca: VIVAL BANCA- BCC di Montecatini Terme, Bientina e S. Pietro in Vincio s.c. – Filiale Pistoia 3

IBAN: IT43J0800313803000000212911

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

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva R.G.E 195/2017, Tribunale di Pistoia, lotto n._____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 11/02/2021 al 17/02/2021, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

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 al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc). La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC ES 195/2017 Trib PT PROF DELEG AVV SIMONE DAGHINI**"; 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 procedente 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 "Is.Ve.G. S.r.l". con sede a Prato, Via Fratelli Giachetti n. 35 (Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it Tel.: 0573/3571532 – 0573/3571525, www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Simone Daghini in Pistoia, Via V. Vitoni n. 21 (Tel.: 0573/1974934; Fax: 0573/1974933).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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, della sua integrazione 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;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto di 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.

Pistoia, 2 ottobre 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Simone Daghini

