

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Francesco Vannucchi (C.F.: VNNFNC87E26G713X), iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, (tel. 328-0327439; info@avvfrancescovannucchi.it), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nell'ambito del procedimento esecutivo n. **360/2015 R.E. + 57/2021 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **14 Luglio 2022 alle ore 12.30** nel proprio studio sito in Pistoia (PT), Ripa Castel Traetti n. 1, procederà alla **vendita TELEMATICA asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili (individuati in n. 6 lotti), meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita 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](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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 entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non

prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

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

### **LOTTO UNO - 1**

*Diritti di piena proprietà su appartamento di tipo economico (Cat. A3), ubicato a Monsummano Terme (PT), Via Ferdinando Magellano n. 131, disposto al piano primo di più ampio fabbricato oltre a sottotetto in gran parte abitabile composto di otto vani utili, oltre servizi e accessori. L'accesso avviene mediante vano ingresso posto al piano terra cui si accede tramite scale al piano primo composto da piccola cucina, zona pranzo, un bagno, disimpegno, tre camere, vano soggiorno, terrazzo frontale e locale sottotetto, per una superficie convenzionale complessiva pari a 264,47 mq. L'unità immobiliare è inserita in una corte a comune a più unità immobiliari che costituiscono i successivi lotti n. 2 e 3. La vendita in lotti separati comporterà la divisione e l'attribuzione di alcune aree in modo esclusivo.*

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio di mappa 16 part. 1021, sub. 2 cat. A/3, classe 7, consistenza 10, rendita catastale € 619,75.

**Corrispondenza e regolarità Catastale ed Urbanistica:** Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti. L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici od alberghieri. L'immobile risulta agibile. La destinazione urbanistica vigente dell'immobile è la zona D.1.1., ovvero una zona indicizzata per la quale è possibile anche eseguire ampliamenti una tantum nel caso di saturazione dell'indice e al determinarsi di altre condizioni. In genere è prevista la destinazione della residenza solo se espressamente utilizzata dai titolari, gestori e custodi delle attività produttive. Non si rileva l'esistenza di vincoli od oneri condominiali. L'unità immobiliare risulta inserita nel resede comune a tutte le unità immobiliari contigue dei successivi lotti n. 2 e 3 della presente esecuzione. All'interno risultano ben individuate alcune porzioni di detto resede di fatto utilizzate in via esclusiva dalla presente unità pur non essendo le stesse separate di diritto. La vendita dei beni in lotti separati comporterà la divisione e l'attribuzione di alcune aree in modo esclusivo di detto resede. Non esiste certificazione energetica, che ne determina l'inserimento nella categoria più bassa (G).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma,

del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti

**Prezzo base:** € 251.246,50 (Euro duecentocinquantunomiladuecentoquarantasei/50),

**Offerta minima:** € 188.434,87 (Euro centottantottomilaquattrocentotrentaquattro/87), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 5.000,00

## LOTTO DUE – 2

*Diritti di piena proprietà su fondo ad uso commerciale (Cat. C/1) posto al piano terreno di più ampio fabbricato ubicato a Monsummano Terme (PT), Via Ferdinando Magellano n. 115, composto da un vano principale e da altro secondario prospiciente. Il servizio igienico a servizio del fondo risulta quello di pertinenza del contiguo locale ad uso laboratorio artigianale del quale viene sfruttato anche un altro piccolo vano per scopi commerciali, per una superficie convenzionale complessiva di 64,70 mq.*

*Diritti di piena proprietà su laboratorio artigianale (Cat. C/3) posto anch'esso piano terreno di più ampio fabbricato ubicato a Monsummano Terme (PT), Via Ferdinando Magellano n. 115, composto da vano ad uso laboratorio con annesso W.C. ad uso anche del fondo commerciale di cui sopra, magazzino tergoale prospiciente il laboratorio e rimessa per i mezzi ancora sulla parte retrostante detti locali, per una superficie convenzionale complessiva di 179,30 mq.*

*L'unità immobiliare è inserita in una corte a comune a più unità immobiliari che costituiscono i lotti n. 1 e 3 della medesima esecuzione.*

*La vendita in lotti separati comporterà la divisione e l'attribuzione di alcune aree in modo esclusivo.*

Il fabbricato ad uso commerciale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio di mappa 16 part. 1021, sub. 6, cat. C/1, classe 3, rendita catastale € 1.388,24; Il fabbricato ad uso laboratorio artigianale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio di mappa 16 part. 1021, sub. 7, cat. C/3, classe 4, rendita catastale € 439,61.

**Corrispondenza e regolarità Catastale ed Urbanistica:** L'unità immobiliare risulta regolare per la legge n. 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici od alberghieri. Quanto al fabbricato ad uso artigianale, i locali sono da considerarsi conformi, tuttavia è presente una tettoia sul lato sud degli stessi locali ad uso rimessa e magazzino e immediatamente prospiciente l'ingresso ai locali ad uso rimessa. La tettoia realizzata con lamierati assemblati per lo più in modo precario risulta non legittimata da alcuna pratica edilizia e dovrà essere demolita con costo a carico

dell'aggiudicatario, in quanto non defalcato dal prezzo di stima. La destinazione urbanistica vigente dell'immobile è la zona D.1.1., ovvero una zona indicizzata per la quale è possibile anche eseguire ampliamenti una tantum nel caso di saturazione dell'indice e al determinarsi di altre condizioni. In genere è prevista la destinazione della residenza solo se espressamente utilizzata dai titolari, gestori e custodi delle attività produttive. Non si rileva l'esistenza di vincoli od oneri condominiali. L'unità immobiliare risulta inserita nel resede comune a tutte le unità immobiliari contigue di cui al precedente lotto n. 1 ed al seguente lotto n. 3 della presente esecuzione. All'interno risultano ben individuate alcune porzioni di detto resede di fatto utilizzate in via esclusiva dalla presente unità pur non essendo le stesse separate di diritto. La vendita dei beni in lotti separati comporterà la divisione e l'attribuzione di alcune aree in modo esclusivo di detto resede. Non esiste certificazione energetica, che ne determina l'inserimento nella categoria più bassa (G).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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'immobile risulta libero da persone; presente del materiale da lavoro.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti

**Prezzo base:** € 95.500,00 (Euro novantacinquemilacinquecento/00),

**Offerta minima:** € 71.625,00 (Euro settantunomilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

### LOTTO TRE – 3

*Diritti di piena proprietà su unità immobiliare da terra a tetto ad uso ufficio (Cat A/3) libera su tre lati composta da due piani fuori terra oltre a soffitta e, quale pertinenza, garage interrato (Cat. C/6), ubicata a Monsummano Terme (PT), Via Ferdinando Magellano. Attualmente detti beni vengono utilizzati come civile abitazione, destinazione per la quale tali beni risultano erroneamente accatastati. L'unità è costituita al piano terra da due locali utilizzati impropriamente come soggiorno e cucina, bagno, al piano primo due vani utilizzati impropriamente come camere, bagno, locale sottotetto utilizzato come camera, servizio ed oltre vano interrato ad uso autorimessa, per una superficie convenzionale complessiva di 135,04 mq e 59,44 mq per il garage. L'unità immobiliare è inserita in una corte a comune a più unità immobiliari che costituiscono i precedenti lotti n. 1 e 2. La vendita in lotti separati comporterà la divisione e l'attribuzione di alcune aree in modo esclusivo.*

Il compendio pignorato è censito, quanto all'unità immobiliare ad uso ufficio, al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio di mappa 16 part. 1021, sub. 3, cat.A/3, classe 7, consistenza 5,5, rendita catastale € 340,86, e part. 1021, sub. 4, cat.A/3, classe 5, consistenza 2,5, rendita catastale € 111,04; il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio di mappa

16 part. 1021, sub. 5, cat.C/6, classe 4, consistenza mq 49, rendita catastale € 144,25.

**Corrispondenza e regolarità Catastale ed Urbanistica:** Le unità immobiliari che risultano catastalmente sono state create senza una corrispondenza urbanistica dei beni che di diritto risultano possedere la destinazione di ufficio. Per altro la divisione in due unità immobiliari non risulta legittimata da nessuna pratica edilizia. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e l'unità immobiliare ad uso ufficio non risulta agibile. Si riscontra sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto fatta eccezione per l'uso che ne viene fatto dell'immobile che viene utilizzato come civile abitazione in modo improprio. Non sono presenti vincoli artistici, storici od alberghieri. La destinazione urbanistica vigente dell'immobile è la zona D.1.1., ovvero una zona indicizzata per la quale è possibile anche eseguire ampliamenti una tantum nel caso di saturazione dell'indice e al determinarsi di altre condizioni. In genere è prevista la destinazione della residenza solo se espressamente utilizzata dai titolari, gestori e custodi delle attività produttive. Non si rileva l'esistenza di vincoli od oneri condominiali. L'unità immobiliare risulta inserita nel resede comune a tutte le unità immobiliari contigue dei precedenti lotti n. 1 e 2 della presente esecuzione. All'interno risultano ben individuate alcune porzioni di detto resede di fatto utilizzate in via esclusiva dalla presente unità pur non essendo le stesse separate di diritto. Si precisa che l'impianto di riscaldamento di questa unità immobiliare, pur essendo costruito separatamente per essere utilizzato con l'impiego del metano, funziona attualmente grazie all'allacciamento alla caldaia che serve l'unità immobiliare per civile abitazione contigua di cui al lotto 1. La vendita dei beni in lotti separati comporterà la divisione e l'attribuzione di alcune aree in modo esclusivo di detto resede. Non esiste certificazione energetica, che ne determina l'inserimento nella categoria più bassa (G).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti

**Prezzo base:** € 128.567,60 (Euro centoventottomilacinquecentosessantasette/60),

**Offerta minima:** € 96.425,70 (Euro novantaseimilaquattrocentoventicinque/70), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.500,00



#### **LOTTO QUATTRO – 4**

***Diritti di piena proprietà su terratetto / villetta a schiera (Cat. A/3) posta in Comune di Buggiano (PT), frazione di Borgo a Buggiano, Via delle Mimose n. 2/D, elevata di due piani fuori terra, composta da 4 vani utili, oltre servizi, accessori, seminterrato adibito a rimessa di mq 27 e corredata da resede esclusivo.***



*L'unità è costituita al piano terra da ingresso soggiorno, cucina-pranzo, balcone, resede esclusivo anteriore e posteriore; al piano primo da due camere, disimpegno, servizio igienico e due balconi; vano mansarda, piccolo servizio igienico e due soffitte al piano sottotetto; taverna e servizio igienico al piano seminterrato, per una superficie convenzionale complessiva di 161,48 mq.*

Il compendio pignorato è censito, quanto all'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Buggiano (PT) al foglio di mappa 15 part. 1041, sub. 1 (graffato sub. 2 e sub. 3), cat. A/3, classe 4, consistenza 5, rendita catastale € 232,41, e part. 1041, sub. 5, cat. C/6, classe 6, 47 mq, rendita catastale € 138,36.

**Corrispondenza e regolarità Catastale ed Urbanistica:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e non risulta urbanisticamente regolare. L'immobile presenta sostanziale conformità alle pratiche edilizie consultate; fanno tuttavia eccezione alcune opere abusivamente create al piano interrato legittimato come autorimessa ma tuttavia di fatto trasformato in taverna. Gli abusi consistono principalmente nella creazione di un nuovo vano destinato a rimessa con accesso dall'esterno dove la porta di accesso all'autorimessa è stata sdoppiata per creare un doppio accesso a detto locale e alla nuova taverna. La variazione ha comportato installazione di impianti per una nuova cucina e la creazione di un nuovo caminetto a legna. Le variazioni abusivamente create sono da ritenersi non sanabili per la mancanza di requisiti igienico sanitari necessari per l'uso che se ne vorrebbe fare. Non si è a conoscenza di vincoli artistici, storici od alberghieri. La destinazione urbanistica vigente dell'immobile è di tipo B.3, ovvero una zona con possibilità di espansione tipica delle zone B. Ai sensi del nuovo Piano Operativo Comunale (POC) l'immobile risulta inserito nel tessuto TF (tessuto di frangia) regolamentato dall'art 54 delle Norme Tecniche di attuazione del P.O.C.

Non esiste certificazione energetica, che ne determina l'inserimento nella categoria più bassa (G).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti

**Prezzo base:** € 191.757,50 (Euro centonovantunomilasettecentocinquantesette/50),

**Offerta minima:** € 143.818,12 (Euro centoquarantatremilaottocentodiciotto/12), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara:** € 3.500,00

## LOTTO CINQUE – 5

*Diritti di piena proprietà su piccolo fabbricato ad uso rimessa (Cat C/6) elevato dal solo pianterreno, edificato in aderenza a fabbricati a schiera per civile abitazione e corredato da piccola striscia di terreno agricolo, ubicato a Buggiano (PT), Via delle Mimose. Superficie convenzionale complessiva di 120,62 mq.*

Il compendio pignorato, identificato nella perizia come lotto n. 5, è censito, quanto al fabbricato ad uso rimessa, al Catasto Fabbricati del Comune di Buggiano (PT) al foglio di mappa 15 part. 510, cat.C/6, classe 3, consistenza 88 mq, rendita catastale € 163,61; il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Buggiano (PT) al foglio di mappa 15 part. 1559, superficie mq 59.

**Corrispondenza e regolarità Catastale ed Urbanistica:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non è stato possibile consultare la DIA per l'accertamento della regolarità urbanistiche dello stato di fatto riscontrabile in loco. Risulta successivamente rilasciato permesso a costruire per la realizzazione di civile abitazione per ampliamento dell'autorimessa. Le opere tuttavia non hanno mai avuto esito, l'inizio dei lavori non risulta dato nei termini, tuttavia allo stato attuale il permesso appare rinnovabile e ripresentabile costituendo pertanto una potenzialità edificatoria concreta del fondo allo stato attuale. L'immobile vige fra quelle identificate come le zone edificate con impianto urbano labile di tipo B.3-, sono zone con possibilità di espansione tipiche delle zone B. Si segnala tuttavia che con verbale di determinazione del consiglio comunale del 11.04.2018 n. 23 si è avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale (POC). Non si evidenziano parti comuni, né servitù, e non si rileva l'esistenza di vincoli od oneri condominiali. Non esiste certificazione energetica né la dichiarazione di conformità degli impianti. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti

**Prezzo base:** € 56.600,00 (Euro cinquantaseimilaseicento/00),

**Offerta minima:** € 42.450,00 (Euro quarantaduemilaquattrocentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

## LOTTO SETTE – 7

***Diritti di piena proprietà su vari appezzamenti di terreno boschivo posti in Comune di Pescia (PT), frazione Castelvecchio, della superficie catastale complessiva di mq 32.870.***

I terreni pignorati sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Pescia (PT) al foglio di mappa 13 part. 185, qualità bosco ceduo, consistenza 6360 mq; foglio di mappa 13 part. 186, qualità castagneto da frutto, consistenza 1410 mq; foglio di mappa 13 part. 252, qualità bosco ceduo, consistenza 2150 mq; foglio di mappa 13 part. 266, qualità bosco ceduo, consistenza 1350 mq; foglio di mappa 19 part. 181, qualità castagneto da frutto, consistenza 1700 mq; foglio di mappa 20 part. 9, qualità pascolo arborato, consistenza 1270 mq; foglio di mappa 20 part. 193, qualità bosco ceduo, consistenza 1840 mq; foglio di mappa 21 part. 55, qualità castagneto da frutto, consistenza 1710 mq; foglio di mappa 21 part. 56, qualità castagneto da frutto, consistenza 2200 mq; foglio di mappa 21 part. 57, qualità bosco ceduo, consistenza 820 mq; foglio di mappa 21 part. 70, qualità castagneto da frutto, consistenza 690 mq; foglio di mappa 21 part. 236, qualità castagneto da frutto, consistenza 790 mq; foglio di mappa 26 part. 115, qualità castagneto da frutto, consistenza 6700 mq; foglio di mappa 36 part. 99, qualità bosco ceduo, consistenza 3880 mq.

***Corrispondenza e regolarità Catastale ed Urbanistica:*** Tutti i terreni risultano inseriti nelle zone E identificate come Zone Produttive Primarie nel vigente strumento di pianificazione urbanistica. Tutte le particelle sono inserite nelle sottozone E1 "boschi e foreste", una piccola porzione della particella 193 del foglio 20 risulta inserita in E0 "ambiti di particolare valore ambientale e paesaggistico".

**Disponibilità del bene:** I terreni sono liberi.

**Prezzo base:** € 24.700,00 (Euro ventiquattromilasettecento/00),

**Offerta minima:** € 18.525,00 (Euro diciottomilacinquecentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 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.

\*\*\* \*\*

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



**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 Luglio 2022 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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](http://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 a "Avv. Francesco Vannucchi professionista delegato nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 360-2015 R.E. Trib

PT” al seguente IBAN IT95Q0800313803000000214419; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 360-2015 R.E., Trib PT lotto n- \_\_\_\_\_(indicare il numero di lotto7i per cui viene formulata l’offerta), versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

\*\*\* \*\*

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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 14 / 07 / 2022 al 19 / 07 / 2022 e terminerà alle ore 12:00.**

**Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 15 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.

*Attività successiva alla aggiudicazione:*

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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 360/2015 R.E."; 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, Is.Ve.G. s.r.l., con sede in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 (Email: [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it); [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); Tel.: 0573/3571532 – 0573/3571525), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesco Vannucchi, in Pistoia, Ripa Castel Traetti n. 1 (Tel: 328 - 0327439, e-mail: [info@avvfrancescovannucchi.it](mailto:info@avvfrancescovannucchi.it)).

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 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji - Ebay Annunci](http://Kijiji-Ebay.com);
- 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, lì 01 Marzo 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Vannucchi

