

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio procedure concorsuali

Procedimento di liquidazione del patrimonio ex art. 14-ter L. 3/2012

Avviso di vendita beni immobili tramite procedura competitiva ex art. 14-novies L. 3/2012

La sottoscritta Dott.ssa Monica Sarti, CF SRTMNC64D57G713A, liquidatore nominato ai sensi dell'art. 14-quinques L. 3/2012 nella procedura di liquidazione del patrimonio **LPD n. 03/2021 R.E.**,

AVVISA

che il giorno **18/02/2027** alle ore **11:00**, presso il proprio studio, procederà alla vendita competitiva telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come 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 dal trasferimento del bene.

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 alla stipula del rogito notarile 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 (ovvero prima o contestualmente alla stipula del rogito); il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dalla stipula del rogito notarile di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.D. 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 (ovvero prima o contestualmente alla stipula del rogito); il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.D., con spese a carico della procedura.

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà 1/1

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.c.18, piano Terra Trattasi di un fondo commerciale adibito a negozio di filatelia, posto al piano terra di un ampio edificio condominiale ubicato nel centro urbano di detto comune ed inserito in un contesto residenziale e commerciale, in una zona ove sono presenti servizi e infrastrutture generali compreso la presenza di ampio parcheggio nelle immediate vicinanze. In adiacenza a detto negozio, ed a corredo del medesimo, risulta un piccolo vano formante la vetrina espositiva attuale, accessibile solo dall'esterno così come identificata al bene n.02.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia

Fg. 220, Part. 489, Sub. 3, Categoria C1, classe 17 , superficie catastale 36 mq. r.c. €. 1.965,22

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale snc, piano Terra Trattasi di un piccolo vano commerciale adibito a vetrina espositiva a corredo del negozio di filatelia ad esso adiacente, come precisato al bene 01, posto al piano terra di un ampio edificio condominiale a lato dell'ingresso principale.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia

Fg. 220, Part. 489, Sub. 4, Categoria C1, classe 21 , superficie catastale 2mq., r.c. €. 99,93

Situazione urbanistica e catastale :

Attualmente lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti risultano corrispondenti fra loro fatta eccezione per la parete divisoria interna che risulterebbe di maggior spessore a scapito della superficie utile di detta unità, oltre alla diversa posizione della porta di accesso al locale antibagno. Si rappresenta che dette difformità, non influenzando sulla determinazione della rendita catastale, non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria.

Lo stato di conservazione è molto buono nonostante la vetustà dell'immobile

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario, mentre risulta mancante l'impianto termico, per tale motivo non esiste il certificato energetico/ape

Disponibilità del bene: *il bene immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.*

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 40.000,00 (Euro quarantamila/00=)

Offerta minima: € 30.000,00 (Euro trentamila=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 -

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

LOTTO 15 (A01 perizia)

Diritti di piena proprietà 1/1

Appartamento ad uso abitativo a Pistoia (PT) – via Palmiro Foresi 80/a- posto al piano terra rialzato e primo, corredato da un resede esclusivo sui lati sud e ovest, accessibile direttamente dal piano strada nonché dall'appartamento , oltre posto auto/rimessa ubicata al piano seminterrato.

L'unità immobiliare avente accesso diretto dal resede esclusivo, per mezzo di scala con terrazzo, risulta così composta: al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno/cucina, oltre bagno con disimpegno e due balconi di cui uno di accesso al resede lato sud; al piano primo da due camere dotate di proprio balcone, oltre bagno e disimpegno.

La rimessa posta al piano seminterrato, al quale si accede tramite rampa condominiale (sub.24), è formata da un unico ambiente aperto su un lato ed è raggiungibile anche dal resede esclusivo per mezzo di scala adiacente.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Pistoia

Fg. 271 part. 693 sub. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6 (sei), superficie catastale totale mq. 118 (centodiciotto), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 101 (centouno), rendita catastale Euro 557,77;

Fg. 271 part. 693 sub. 16, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 29 (ventinove), superficie catastale totale mq. 31 (trentuno), rendita catastale Euro 161,75;

Sono compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del maggior fabbricato di che trattasi come per legge, consuetudine e destinazione quali anche risultanti dal Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali. A tale proposito si precisa che le parti comuni dotate di autonoma identificazione sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 271 dai mappali: 693 sub. 24, 693 sub. 25, 693 sub. 27, 693 sub. 29, 693 sub. 30 e 692 sub. 92, tutti quali beni comuni non censibili;

Situazione urbanistica e catastale

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

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;
- i dati catastali e le planimetrie di cui sopra sono conformi allo stato di fatto ad eccezione della planimetria relativa all'appartamento sub.1 il cui resede esclusivo comprende anche il posto auto esterno.

Quanto in oggetto è stato edificato in ordine ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Pistoia e precisamente: Permesso di Costruire n. 97 del 30.05.2006; Variante n. 157 del 13.12.2007 e Variante n. 59 del 4.08.2009, cui ha fatto seguito il deposito dell'Attestazione di Abitabilità n. 337 del 6.10.2009.

Disponibilità del bene

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila /00 =)

Offerta minima: € 116.250,00 (Euro centosedicimiladuecentocinquanta/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 3.000,00

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

LOTTO 16 (B01 perizia)

Diritti di piena proprietà 1/1

Appartamento ad uso abitativo - Pistoia – Galleria Nazionale n. 20 -Porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, Galleria Nazionale numero 20 precisamente consistenti in:

- un'abitazione al piano primo internamente composta da: sei vani, oltre ingresso, cucina, bagno, disimpegno e tre terrazzi;
- un ripostiglio al piano sesto;
- un vano tecnico al piano sesto;

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Pistoia

Fg. 220 pat.489 sub. 38, categoria A/2, classe 5, vani 8 (otto), superficie catastale totale mq. 169 (centosessantanove), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 161 (centosessantuno), rendita catastale Euro 1.198,18;

Fg. 220 part. 489 sub. 39, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 4 (quattro), superficie catastale totale mq. 5 (cinque), rendita catastale Euro 15,29;

Fg. 220 part. 489 sub. 40, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 2 (due), superficie catastale totale mq. 3 (tre), rendita catastale Euro 7,64;

tutti e tre con classamenti e rendite, attribuiti in ordine alle rispettive planimetrie allegate alla denuncia di variazione per divisione del 07/05/2025 - Pratica prot. PT0030297 in atti dal 08/05/2026 (n.30297.1/2025).

Sono compresi oltre ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche i diritti di comproprietà sul resede facente parte del suddetto medesimo complesso immobiliare ubicato in Pistoia, Galleria Nazionale e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio 220 dal mappale 518 quale bene comune non censibile

Situazione urbanistica e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

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

Risulta una generale corrispondenza con quanto rappresentato nella planimetria catastale del 30/01/1960 ad eccezione della chiusura a veranda del terrazzo lato cucina, alla copertura e chiusura della terrazza a nord oltre a lievi difformità di posizionamento delle partizioni interne e dei pilastri riconducibili quest'ultimi ad errori grafici.

Oneri per la regolarizzazione edilizia

Deposito finale ai sensi dell'art. 16 del R.E. per regolarizzazione errori grafici

Rimozione delle strutture realizzate a chiusura e copertura dei terrazzi.

Onere complessivo stimato **in €15.000,00**

Disponibilità del bene: il fabbricato è locato a terzi.

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 180.000,00 (Euro centoottantamila/00 =)

Offerta minima: € 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 3.000,00

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

LOTTO 17 (B02 perizia)

Diritti di piena proprietà 1/1

Locale ad uso commerciale – Pistoia – Galleria Nazionale n. 16/A posto al piano terra, in angolo sud/est dell'intero edificio, avente accessi plurimi dall'esterno, il principale al civico 16/A, corredato da un'ampia cantina/locale di sgombero al piano interrato accessibile dal vano scala condominiale e dall'intero piano ammezzato, suddiviso in vari locali ed accessibile sia direttamente dal fondo commerciale che dal vano scala condominiale con ingresso dal civico 20.

Il locale al piano terra è costituito da un unico ambiente a forma di elle rovesciata ed è dotato di bagno e antibagno

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Pistoia

Fg. 220 part. 489 sub. 41, categoria C/1, classe 17, consistenza mq. 162 (centosessantadue), superficie catastale totale mq. 160 (centosessanta), rendita catastale Euro 8.843,50; con classamento e rendita, attribuiti in ordine alla relativa planimetria per ampliamento del 08/05/2025 pratica n. PT0031514 in atti dal 09/05/2025 (n.31514.1/2025)

Sono compresi oltre ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche i diritti di comproprietà sul resede facente parte del suddetto medesimo complesso immobiliare ubicato in Pistoia, Galleria Nazionale e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio 220 dal mappale 518; quale bene comune non censibile

Situazione urbanistica e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

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

Risulta una generale corrispondenza planimetrica ad eccezione della mancata rappresentazione della scala preesistente di collegamento tra il piano terra ed il piano ammezzato il quale risulta di altezza libera paria a ml. 1,98 (mentre nella sanatoria risulta dichiarata un'altezza pari a ml. 1,70) e suddiviso in ambienti finalizzati all'uso abitativo seppur non consentiti dai regolamenti vigenti.

Oneri per la regolarizzazione edilizia

Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014 per la regolarizzazione dell'altezza del piano ammezzato

Onere complessivo stimato in **€.10.000,00**

Disponibilità del bene: il fabbricato è libero.
Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00 =)

Offerta minima: € 157.500,00 (Euro centocinquantasettemilacinquecento/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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

LOTTO 18 (F01 perizia)

Negozio posto al piano terra in Serravalle Pistoiese – Piazza Vittorio Veneto n. 8 –

Porzione di terratetto (porzione a sud) di edificio di maggior consistenza formata da un unico ambiente avente altezza di ml. 3,30 con unico accesso dalla Piazza Vittorio Veneto, privo di servizio igienico e dotato di solo impianto elettrico, l'infisso di entrata contiene anche uno sporto ad uso vetrina.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese

Fg. 37 part. 221 sub. 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 15 (quindici), superficie catastale totale mq. 19 (diciannove), rendita catastale Euro 398,19, con classamento e rendita, attribuiti in ordine alla planimetria allegata alla denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica del 07/05/2025. Pratica n. PT0030291 in atti dal 08/05/2025 (n.30291.1/2025)

Situazione urbanistica e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 , interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 11 dell'anno 1961 per ampliamento dello sporto sulla Piazza Umberto I (oggi Piazza Vittorio Veneto);
- Concessione edilizia n. 258 del 14.09.1977 per la demolizione e ricostruzione del tetto con le necessarie prescrizioni relative al mantenimento dell'altezza di gronda e al divieto di aumentare il volume.

Disponibilità del bene: il fabbricato è libero.
Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 19.000,00 (Euro diciannovemila/00 =)

Offerta minima: € 14.250,00 (Euro quattordicimiladuecentocinquanta/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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

LOTTO 19 (F02 perizia)

Diritti di piena proprietà 1/1

Abitazione ai piani terreno, primo e secondo ubicata in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), Via Egidio Pollacci n. 6, internamente composta da: ingresso e vano tecnico, al piano terreno; centrale termica, al piano ammezzato fra il piano terreno e il piano primo; un vano, cucina e wc. al piano primo; due vani, al piano secondo

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese

Fg.37 part. 221 sub. 3, categoria A/4, classe 1, vani 5 (cinque), superficie catastale totale mq. 67 (sessantasette), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 67 (sessantasette), rendita catastale Euro 232,41, con classamento e rendita, attribuiti in ordine alla relativa planimetria allegata alla denuncia di variazione per ampliamento del 07/05/2025 Pratica n. PT0030293 in atti dal di 08/05/2025 (n. 30293.1/2025), a seguito e per effetto del quale il citato mappale 221 sub. 3 è derivato dalla soppressione dell'originario mappale 221 sub. 2, sempre del foglio 37.

E' altresì presente un'area urbana della superficie catastale di mq. 21 (ventuno) antistante la Via Pollacci, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese, al giusto conto, nel foglio 37 part. 1088, di mq. 21 (ventuno), quale area urbana senza rendita, in ordine alla denuncia di variazione per frazionamento di corte comune del 02/12/2022 Pratica n. PT0045071 in atti dal 05/12/2022 (n. 45071.1/2022);

Sono annessi tutti i proporzionali diritti sulle parti da ritenersi comuni, per legge, consuetudine e destinazione;

Situazione urbanistica e catastale

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 ed interessata dalle seguenti pratiche edilizie perfezionate tutte presso il Comune di Serravalle Pistoiese e precisamente

-Nulla Osta n. 11 dell'anno 1961 per ampliamento dello sporto sulla Piazza Umberto I (oggi Piazza Vittorio Veneto);

-Concessione edilizia n. 258 del 14.09.1977 per la demolizione e ricostruzione del tetto con le necessarie prescrizioni relative al mantenimento dell'altezza di gronda e al divieto di aumentare il volume.

L'abitazione risulta priva di agibilità come da contenzioso pratica Abusi n. 4/2021, protocollo 9056 del 7.6.2021, ad oggi ancora in corso.

Disponibilità del bene: il fabbricato è libero.

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00 =)

Offerta minima: € 37.500,00 (Euro trentasettemilacinquecento/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 1.000,00

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

LOTTO 20 (G in perizia)

Diritti di piena proprietà 1/1

Appezamento di terreno a vivaio posto nel Comune di Serravalle P.se, frazione Cantagrillo, nei pressi di Via del Chiassetto di mq. 6.790

Trattasi di terreno agricolo ad uso vivaistico formato da un unica particella di forma irregolare ed accessibile direttamente dalla via del Chiassetto, nella frazione di Cantagrillo, per mezzo di strada interna. L'intero lotto di terreno, a giacitura pianeggiante, è coltivato principalmente a vasetteria ed è presente un impianto di irrigazione oltre ad un piccolo invaso per il quale non risulta alcuna autorizzazione. Sono altresì presenti alcune strutture precarie ad uso rimessaggio

Identificato al catasto terreni del Comune di Serravalle Pistoiese

Fg. 36 particella 49 quale seminativo arboreo di classe 2° di mq. 6.790 con R.D. di €. 40,33 e R.A. di €.38,57;

Porzione della particella in esame risulta gravata da una servitù coattiva, di fognatura, passo e cavo, a favore di Publiacqua SpA , trascritta in data 12.12.2022 al n.ro 8495 del reg.part..

Disponibilità del bene: condotto in locazione transitoria con contratto non opponibile alla procedura

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 41.000,00 (Euro quarantunmila/00 =)

Offerta minima: € 30.750,00 (Euro trentamilasettecentocinquanta/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO 21 (H) in perizia

Diritti di piena proprietà 1/1

Appezamento di terreno boschivo posto nel Comune di Serravalle P.se, località il Pianaccio di mq. 12.570

Identificato al catasto terreni del Comune di Serravalle Pistoiese

Fg. 44 particella 152 quale bosco alto di classe 3 di mq. 12.570 con RD €. 7,14 E ra €. 1,95

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00 =)

Offerta minima: € 3.750,00 (Euro tremilasettecentocinquanta/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 500,00

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

LOTTO 22 (I) in perizia

Immobile Comune Seravezza (LU)– Via Emilia n. 172 – interno 16

Appartamento ad uso abitativo posto al piano terra di un fabbricato condominiale, composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno e wc con annessi, quale pertinenza esclusiva, corte in posizione sud-est, oltre a posto auto coperto ad uso esclusivo al piano terra (nr. 16) accessibile dalla corte comune interna e più esattamente il ventiseiesimo da ovest verso est.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza

- Fg. 39 Part. 57 sub. 111 e part 57 sub 7 graffati di categoria A/3 classe 7, vani 5,5, superficie catastale mq. 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq. 95, r.c. €. 360,75

- Fg. 39 Part 57 sub 112, categoria C/6 classe 1, mq. 10 superfice catastale mq. 10, r.c. €. 23,24

Entrambi con classamenti e rendite attribuiti in ordine alle rispettive planimetrie allegate alla denuncia di variazione per divisione del 09/05/2025 Pratica LU0055542 in atti dal 12/05/2025 (n. 55542.1/2025)

Oltre diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni e la quota di comproprietà pari a 1/46 sui beni costituenti l'abitazione del custode e sue pertinenze come meglio rappresentate catastalmente con i seguenti identificativi:

- Fg 39 Part. 57 sub.3 di categoria A/4 classe 7, vani 5,5 sup. cat. mq.77, r.c. €.232,64;

- Fg 39 Part. 57 sub.4 di categoria C/6 classe 1,mq.9, sup. cat. mq.11, r.c. €.20,92;

Situazione urbanistica e catastale

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

- Permesso edilizio n.258/308 del 31.08.1968 volturato con nota n.9899 in data 27.08.1969 alla Cooperativa Edilizia Seravezza con sede in Pistoia;

- Licenza di Abitabilità n.205/UT rilasciata in data 29.12.1971 alla Cooperativa Edilizia Seravezza;

- Opere esterne di manutenzione ordinaria sull'intero complesso condominiale eseguite nell'anno 2022 con pratica relativa al Bonus Facciate.

Sulla base dei rilievi metrico effettuati risultano delle lievi difformità di posizionamento e dimensionamento delle partizioni interne, oltre lievi difformità riconducibili a meri errori grafici di rappresentazione.

Relativamente all'unità abitativa del custode (proprietà in quota parte) si evidenzia che, ai fini della conformità edilizia, è stata rilasciata la sanatoria n.376 del 30.12.2016 (protoc.35260) riguardante la regolarizzazione delle opere abusive ivi rilevate.

Disponibilità del bene: *il fabbricato è libero.*

Oneri condominiali: ordinario €. 900,00 e straordinari deliberati per €. 7.064,93

Prezzo base: € 282.000,00 (Euro duecentottantaduemila/00=)

Offerta minima: € 211.500,00 (Euro duecentoundicimilacinquecento/00=), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 6.000,00

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

*** **

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 giorno 17/02/2027-(antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.it), deve essere contenuta in un file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, tramite il link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta"(vedi passo 6 del Manuale 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;
- se l'offerente è il legale rappresentante di una società od ente l'offerta deve contenere sia le generalità del legale rappresentante che la sottoscrive, sia i dati identificativi della

società o ente rappresentato (denominazione, sede , codice fiscale, numero iscrizione al registro imprese se esistente);

- se l'offerta è presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea d'impresa (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandatarî;
 - se l'offerta è presentata da più soggetti, ancorchè presentata dal soggetto registrato alla piattaforma telematica come sopra indicato, essa dovrà riportare le indicazioni della quota di pertinenza di ciascuno degli offerenti, ove tale indicazione manchi, le quote di ciascuno degli offerenti saranno considerate uguali tra loro. In ogni caso dovrà essere indicato quale fra questi soggetti abbia l'esclusiva facoltà di formulare le offerte in aumento:
- l'espressa dichiarazione di non appartenere ad una delle categorie di soggetti per i quali l'art. 1471 c.c. dispone il divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica;
 - 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;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso , della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione alla vendita;
 - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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 amministratore 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* e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- se l'offerta è formulata dal mandatario di soggetti riuniti in ATI, copia dell'atto notarile di costituzione dell'ATI
- l'attestazione di avvenuto pagamento dell'imposta di bollo secondo le modalità di seguito precisate

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 LPD 3/2021 al seguente **IBAN IT86T0867370470000000660777** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. LPD n. 3/2021, lotto n..... versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

All'udienza il liquidatore

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione ed il pagamento del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte regolari dichiarando aperta la gara in caso di più

offerte.

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 **un'unica offerta valida**, se questa risulta pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita il Liquidatore **aggiudicherà** il bene all'offerente.

Nel caso l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma almeno pari alla offerta minima (pari al 75% del prezzo base) , il Liquidatore aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti ,con 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 18/02/2027 al 22/02/2027, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **10 (dieci)** minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Chiusa definitivamente la gara telematica e redatto il verbale di aggiudicazione, il Liquidatore procederà al deposito della documentazione completa inerente il procedimento di vendita presso la competente cancelleria del Tribunale.

Non sarà ammessa, presa in considerazione o ritenuta efficace alcuna offerta migliorativa o in aumento pervenuta successivamente in forma cartacea, via PEC o tramite altri canali, ancorché superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (prezzo aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato in offerta o, in mancanza, entro e non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà corrispondere i diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva per ogni lotto, nonché l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ogni altro tributo nella misura prevista dalla legge, poste a suo carico e gli oneri per le formalità del trasferimento (trascrizione e volturazione del bene trasferito).

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato di fronte ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario di comune accordo con il Liquidatore, ed a spese dell'aggiudicatario medesimo, previo versamento del saldo prezzo, dei diritti d'asta oltre agli oneri che per legge fanno carico all'acquirente nella misura indicata dal Notaio rogante.

Restano a carico della procedura le sole cancellazioni di eventuali iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti che verranno disposte dal Giudice Delegato.

Si rende noto, per quanto occorrer possa che la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso di **mancata stipula del contratto di compravendita**, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

*** **

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 LPD n. 3/2021 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..

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Liquidatore Dott. Monica Sarti, con studio in Montecatini Terme, Via Don G. Facibeni n.2 (Mail: monicasarti@studiocms.net -Tel/fax.:0572/73417).

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 seguenti modalità .:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione 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 nr. 100 missive.

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, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 16/10/2026.

Il Liquidatore

Dott. Monica Sarti