

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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



La sottoscritta Avv. Elena Moretti, (cod. fisc. MRT LNE 85B58 G713H), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 15.9.2023 nel procedimento esecutivo n. **61/2022 R.E. e 227/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA

che il giorno **22 (ventidue) maggio 2024, alle ore 10.00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile, 14, 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 nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. **Si precisa che non formeranno oggetto di cancellazione le trascrizioni di domande giudiziali.**

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 emissione del 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".

ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO N. 1:

Bene n. 1 CTU - Fabbricato rurale ubicato a Montale (PT), Via Papini, Loc. Licheto.

LOTTO N. 2:

Bene n. 2 CTU - Vivaio ubicato a Montale (PT), Via Papini, Loc. Lischeto.

LOTTO N. 3:

Bene n. 3 CTU - Vivaio ubicato a Montale (PT), Via Papini, Loc. Lischeto.

LOTTO N. 4:

Bene n. 4 CTU - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT), Via di Forramoro;

Bene n. 8 CTU - Terreno ubicato a Pistoia (PT), Via di Forramoro.

LOTTO N. 5:

Bene n. 5 CTU - Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via del Forramoro.

LOTTO N. 6:

Bene n. 6 CTU - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT), Via della Chiesina n. 12/A.

LOTTO N. 7:

Bene n. 7 CTU - Capannone ubicato a Pistoia (PT), Via della Chiesina n. 12.

Bene n. 9 CTU - Capannone ubicato a Pistoia (PT), Via della Chiesina n. 12.

Bene n. 10 CTU - Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via della Chiesina n. 12.

LOTTO N. 8:

Bene n. 11 CTU - Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Buraccia e Pacinotta.

LOTTO N. 9:

Bene n. 12 CTU - Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Croce Acqualunga.

LOTTO N. 10:

Bene n. 13 CTU - Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Toscana.

LOTTO N. 12:

Bene n. 15 CTU - Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Buraccia e Pacinotta.

LOTTO N. 13:

Bene n. 16 CTU - Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via del Forramoro.

** ** *

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO N. 1

(BENE N. 1 CTU)

Fabbricato rurale ubicato a Montale (PT), Via Papini.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su vecchio edificio rurale libero su quattro lati, sviluppato su due piani fuori terra e composto da due unità abitative oltre locali accessori agricoli, corredato da annessi esterni, quali rimesse agricole e piccolo manufatto *ex* forno, oltre ampia corte circostante avente accesso da uno stradello poderale che insiste su altra proprietà del debitore esecutato (bene 2 Lotto 2) e che si diparte dalla via Papini (*ex* strada comunale di Lischeto). Detto fabbricato risulta suddiviso internamente in tre unità immobiliari così formate:

1. unità abitativa posta su due piani (sul lato est dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da una cucina oltre vano scala con sottoscala/disimpegno di accesso ai restanti ampi locali ad uso cantina di cui uno con accesso carrabile, mentre il piano primo risulta composto da cinque vani di media e ampia metratura, oltre locale w.c. e disimpegni, corredata anche dal piccolo manufatto esterno, *ex* forno, parzialmente diruto;

2. unità abitativa posta su due piani (porzione centrale dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da un'ampia cucina oltre locale cantina adiacente e vano scala di accesso al piano primo composto da quattro vani di ampia metratura oltre locale w.c. e disimpegno/corridoio collegato all'adiacente unità e sicuramente comunicanti fin dall'origine;

3. unità ad uso deposito, *ex* stalla ed *ex* fienile, su due piani (sul lato ovest dell'intero edificio), composta al piano terra da un ampio locale con accesso indipendente dalla corte antistante e da altri due locali, oggi ad uso deposito (*ex* stalla), con accesso carrabile, mentre il piano primo *ex* fienile risulta accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite botola mediante l'ausilio di scala amovibile. Il manufatto esterno, quale annesso distaccato ad un solo piano fuori terra, risulta suddiviso in due unità ad uso rimessa, entrambe dotate di accesso carrabile. La più piccola è formata da un unico ambiente mentre la seconda è composta da un ampio locale e da un piccolo vano accessorio avente accesso solo dall'esterno.

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione, privo di utenze e di infissi, con molte infiltrazioni e porzioni di copertura a rischio crollo e/o crollate.

Confini. L'intero lotto confina su tutti i lati con altre proprietà costituenti il Lotto 2.

Parti Comuni. Le parti comuni alle unità formanti l'edificio principale sono quelle richiamate all'art. 1117 del c/c. Risulta altresì a comune a tutte le unità formanti il Lotto la corte circostante identificata dai subb. 1 dei mappali 4 e 111 del foglio 33.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montale:

- Sezione ____ **foglio 33, particella 111, sub. 3**, zona censuaria __ categoria A/7, classe 1°, consistenza 10,5 vani, sup. cat. 303 mq., rendita €. 1.274,36 (piano T-1);

- Sezione ____ **foglio 33, particella 4, sub. 3, graffato particella 111, sub. 2**, zona censuaria __ categoria A/3, classe 3°, consistenza 11 vani, sup. cat. 239 mq., rendita €. 511,29 (piano T-1);

- Sezione ____ **foglio 33, particella 4, sub. 2**, zona censuaria __ categoria C/2, classe 4°, consistenza 193, sup. cat. 229 mq., rendita €. 239,22 (piano T-1);

- Sezione ____ **foglio 33, particella 4, sub. 4**, zona censuaria __ categoria C/6, classe 4°, consistenza 50, sup. cat. 62 mq., rendita €. 209,17 (piano T);

- Sezione ____ **foglio 33, particella 4, sub. 5**, zona censuaria __ categoria C/6, classe 4°, consistenza 25, sup. cat. 31 mq., rendita €. 104,58 (piano T);

Il compendio pignorato risulta altresì rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Montale:

- foglio 33, particella 111, ente urbano, sup. 00.06.70 mq.;
- foglio 33, particella 4, ente urbano, sup. 00.11.30 mq.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le unità immobiliari sopra identificate sono state accatastate mediante COSTITUZIONE del

12.12.2012 Pratica n. PT0149419 in atti dal 12.12.2012 COSTITUZIONE (n. 2264.1/2012) in data 12.12.2012 - con annotazione di accertata ruralità'. La corte comune a tutte le unità immobiliari sopra identificate è rappresentata dal mappale 4 sub. 1 e dal mappale 111 sub. 1, quali beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 4 e 111, come meglio individuata nell'elaborato planimetrico prot. n. PT0149419 del 12.12.2012.

Nell'ambito del vigente strumento urbanistico del Comune di Montale - Piano Operativo approvato con DCC n. 19 del 6.4.2019 - l'intero lotto ricade all'interno del territorio rurale sud EP2, l'edificio principale è stato classificato in classe 2 di cui all'art. 42 delle vigenti NTA, mentre la porzione distaccata (edificio secondario) risulta non classificato ma esistente al 1954 di cui all'art. 44 delle vigenti NTA.

Come documentato nella perizia in atti, a cui si rimanda, la costruzione è antecedente all'1.9.1967. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, il CTU non sono ha rilevato pratiche edilizie inerenti l'edificio in esame. I luoghi sono stati verificati ed accertati nella loro consistenza come corrispondenti alle planimetrie catastali in atti, quali unici elaborati rilevati, trattandosi di un edificio rurale costruito in epoca remota e la cui ruralità è stata accertata a seguito dell'aggiornamento degli atti catastali. Il CTU ha altresì rilevato una generale corrispondenza dell'attuale conformazione degli immobili con quanto presente nella mappa catastale in visura nonché con quella d'impianto.

Ai fini urbanistici, con riferimento alla normativa comunale vigente si rileva che l'intero fabbricato potrà subire il cambio di destinazione da rurale a civile previo il pagamento degli oneri comunali (per l'anno 2023 pari ad €. 19,76/mc di volume utile).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

IL LOTTO N. 1 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: libero da persone.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 376.245,00 (Euro trecentosettantaseimiladuecentoquarantacinque/00),

Offerta minima: € 282.184,00 (Euro duecentoottantaduemilacentottantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 7.500,00

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.

o o o

LOTTO N. 2

(BENE N. 2 CTU)

Vivaio ubicato a Montale (PT), Via Papini, Loc. Lischeto.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su vasto appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico con produzione di piante in pieno campo ed in minima parte in vasetteria, composto da più particelle formanti un unico corpo di forma irregolare, in parte adiacenti e limitrofe al bene n. 1 (Lotto 1) ed attestanti per buona parte sulla strada comunale che consente di accedervi direttamente nonché di raggiungere i terreni più interni per mezzo di stradello poderale esistente su porzione della particella 109 del foglio 31 e della particella 273 del foglio 33; stradello poderale gravato da servitù di passo anche a favore del bene 1.

Confini. L'intero lotto confina a nord con proprietà di terzi, a sud e sud-est con strada comunale di Lischeto ora Via Papini, ad ovest con il Torrente Settola, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Montale:

- **Foglio 31, particella 252**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.00.45 mq., reddito dominicale €. 1,13; reddito agrario €. 0,38;
- **Foglio 31, particella 254**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.05.75 mq, reddito dominicale €. 14,48; reddito agrario €. 4,9;
- **Foglio 31, particella 258**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.00.80 mq, reddito dominicale €. 2,01; reddito agrario €. 0,68;
- **Foglio 31, particella 262**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.24.30 mq, reddito dominicale €. 61,18; reddito agrario €. 20,71;
- **Foglio 31, particella 260**, qualità vivaio, classe U, sup. 00.01.50 mq, reddito dominicale €. 3,87; reddito agrario €. 1,28;
- **Foglio 31, particella 265**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.03.37 mq, reddito dominicale €. 8,48; reddito agrario €. 2,87;
- **Foglio 31, particella 267**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.05.65 mq, reddito dominicale €. 14,23; reddito agrario €. 4,81;
- **Foglio 31, particella 269**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.15.90 mq, reddito dominicale €. 40,03; reddito agrario €. 13,55;
- **Foglio 31, particella 270**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.04.90 mq, reddito dominicale €. 12,34; reddito agrario €. 4,18;
- **Foglio 31, particella 271**, qualità frutteto, classe U, sup. 01.26.15 mq, reddito dominicale €. 317,61; reddito agrario €. 107,50;
- **Foglio 31, particella 272**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.02.25 mq, reddito dominicale €. 5,66; reddito agrario €. 1,92;

- **Foglio 31, particella 273**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.00.65 mq, reddito dominicale €. 1,64; reddito agrario €. 0,55;
- **Foglio 33, particella 1**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.13.20 mq, reddito dominicale €. 33,23; reddito agrario €. 11,25;
- **Foglio 33, particella 2**, qualità frutteto, classe U, sup. 01.41.90 mq, reddito dominicale €. 357,27; reddito agrario €. 120,92;
- **Foglio 33, particella 3**, qualità vigneto, classe 2°, sup. 00.15.70 mq, reddito dominicale €. 10,28; reddito agrario €. 9,73;
- **Foglio 33, particella 106**, qualità frutteto, classe U, sup. 01.65.60 mq, reddito dominicale €. 416,94; reddito agrario €. 141,12;
- **Foglio 33, particella 108**, qualità seminativo, classe 3°, sup. 00.14.80 mq, reddito dominicale €. 4,84; reddito agrario €. 7,64;
- **Foglio 33, particella 109**, qualità seminativo, classe 1°, sup. 00.08.30 mq, reddito dominicale €. 5,43; reddito agrario €. 5,14;
- **Foglio 33, particella 160**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.28.80 mq, reddito dominicale €. 72,51; reddito agrario €. 24,54;
- **Foglio 33, particella 616**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.15.70 mq, reddito dominicale €. 39,53; reddito agrario €. 13,38;
- **Foglio 33, particella 617**, qualità seminativo arborato, classe 2°, sup. 00.03.85 mq, reddito dominicale €. 2,33; reddito agrario €. 2,29;
- **Foglio 33, particella 618**, qualità seminativo arborato, classe 2°, sup. 00.04.35 mq, reddito dominicale €. 2,63; reddito agrario €. 2,58.

Situazione urbanistica e catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Le qualità di coltura catastale in atti non risultano allineate con quelle esistenti in riferimento alla dichiarazione di parte come da TABELLA DI VARIAZIONE del 1.2.2004 Pratica n. PT0103433 in atti dal 23.9.2004 VARIAZIONE DI COLTURA-VAR.IN ESSERE DAL 1.2.2004 - QUALITÀ EFFETTIVA DELLE PARTICELLE E' IL VIVAIO (n.12582.1/2004).

Nel vigente Piano Operativo Comunale e nella relativa Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30.6.2021, nella Tavola 1.2 "Il territorio rurale – Sud", i terreni posti in questo Comune, contraddistinti catastalmente al foglio di mappa 31 dai mappali n. 249, 252, 254, 258, 260, 262, 265, 267, 269, 270, 271, 272 e 273 e al foglio di mappa n. 33 dai mappali n. 1, 2, 3, 106, 108, 109, 160, 616, 617 e 618, ricadono in: Foglio di mappa n. 31 particella n. 252, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 31 particella n. 254, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 31 particella n. 258, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio

di mappa n. 31 particella n. 260, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 31 particella n. 262, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 265, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 267, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 269, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 31 particella n. 270, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 31 particella n. 271, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 272, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 31 particella n. 273, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 33 particella n. 1, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 33 particella n. 2, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 33 particella n. 3, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 106, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 108, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 109, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 160, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 616, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 617, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 618, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale.

I terreni identificati nel foglio 31 dalle particelle 252 e 254, e nel foglio 33 dalle particelle 1 e 2, sono inseriti nell'elenco delle particelle riguardante l' **AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA CON APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO/ASSERVIMENTO, APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'** avente ad oggetto: *Realizzazione di una cassa di laminazione sul Torrente Bure, in località Case Barelli Codice Unico di Progetto (CUP) n. D53C17000570002 - Progetto finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 2, componente 4, sub-investimento 2.1b: Misure per la*

riduzione del rischio di alluvione e del rischio idrogeologico. Il progetto definitivo è stato approvato in data 24.3.2022 con Decreto Dirigenziale n. 5370.

CON RIFERIMENTO AL LOTTO IN ESAME SI PRECISA CHE: LA PARTICELLA 252 DEL FOGLIO 31 E LA PARTICELLA 1 DEL FOGLIO 33 SARANNO OGGETTO DI ESPROPRIO TOTALE MENTRE LA PARTICELLA 254 DEL FOGLIO 31 PER MQ. 100 E LA PARTICELLA 2 DEL FOGLIO 33 PER MQ. 1040.

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

IL LOTTO N. 2 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: occupato in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 432.914,00 (Euro quattrocentotrentaduemilanovecentoquattordici/00),

Offerta minima: € 324.686,00 (Euro trecentoventiquattromilaseicentoottantasei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 8.500,00

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.

o o o

LOTTO N. 3

(BENE N. 3 CTU)

Vivaio ubicato a Montale (PT), Via Papini, Loc. Lischeto.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su terreno agricolo ad uso vivaistico, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, posto in fregio alla via pubblica lungo il confine est, dalla quale ha accesso diretto.

Confini. Il bene in esame confina a nord e ad ovest con la proprietà di terzi ad est con la proprietà di terzi e con strada comunale, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Montale:

- **Foglio 31, particella 249**, qualità frutteto, classe U, sup. 00.86.56 mq, reddito dominicale €. 217,93, reddito agrario €. 73,76.

Situazione urbanistica e catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. La coltura catastale non corrisponde all'attuale coltura a VIVAIO in allineamento con i dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 24.7.2003 Pratica n. 111424 in atti dal 29.8.2003 MOD. 26 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 102625.1/2003) Annotazione di immobile: parificato con vivaio di Agliana.

Nel vigente Piano Operativo Comunale e nella relativa Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30.6.2021, nella Tavola 1.2 "Il territorio rurale – Sud", i terreni posti in questo Comune, contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 31 dal mappale n. 249 ricade in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre una porzione ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale.

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

IL LOTTO N. 3 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: occupato in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 68.608,00 (Euro sessantottomilaseicentootto/00),

Offerta minima: € 51.456,00 (Euro cinquantunomilaquattrocentocinquantasei/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 N. 4

(BENE N. 4 CTU)

Fabbricato ubicato a Pistoia (PT), Via di Forramoro cm, piano T-1°.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su fabbricato rurale ad uso abitativo libero su tre lati, disposto su due piani fuori terra oltre locale al piano secondo, corredato altresì da due locali ad un solo piano fuori terra ad

uso cantina e deposito, e da due corti di cui una a nord e una a sud, entrambe accessibili direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine ovest del fabbricato medesimo. La porzione abitativa risulta composta da tre vani al piano terra e tre vani al piano primo collegati per mezzo di due scale (di cui una ad oggi inesistente) oltre vano al piano secondo ad oggi privo di solaio di piano e di ogni collegamento verticale. Costituisce inoltre pertinenza esterna, in adiacenza alla corte sud, anche l'area urbana adibita a passo, sia pedonale che carrabile, e gravata da relativa servitù a favore della proprietà limitrofa.

Confini. Il bene in esame confina a sud e ad est con altra proprietà del debitore, ad est anche con la proprietà di terzi, ad ovest con la strada comunale, s.s.a.

Servitù, censo, livello, usi civici. La particella 203, quale area urbana di mq. 75,00, risulta gravata dalla servitù di passo con ogni mezzo, agricolo e non agricolo, a favore degli adiacenti fabbricati e terreni di altra proprietà come costituita con atto di divisione rogato dal Notaio Chiostrini in data 20.2.1992 rep. 48094, registrato a Pistoia in data 5.3.1992, al n.ro 708/V, e ivi trascritto in data 10.3.1993 al numero 1792 di reg. part.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia:

- Sezione ____ **foglio 229, particella 202**, sub. _____ zona censuaria __ categoria A/3, classe 3°, consistenza 10 vani, sup. cat. 277 mq., rendita €. 542,28 (piano T-1-2);

- Sezione ____ **foglio 229, particella 203**, sub. _____ zona censuaria __ categoria F/1, classe _____, consistenza 75, sup. cat. 75 mq., rendita €. _____.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria in atti presentata a Costituzione – prot. PT0037222 dell'11.4.2012 - corrisponde a quanto rilevato sui luoghi. Il CTU non ha rilevato in atti la richiesta di accertamento della ruralità dell'immobile in sede di accatastamento.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio 229 - particella 202 fabbricato con corte) ricade in: Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica Art.85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) - F3 Classificazione tipologica F - casa rurale Grado di trasformazione 3 - trasformato nelle finiture e nei materiali. Con riferimento all'Art. 38 "Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili" si evidenzia parte dell'articolo: - Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico; gli obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. - Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. Per questa

classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. Foglio n. 229 - Particella n. 203 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente).

La costruzione è antecedente all'1.9.1967. Per il fabbricato in esame sono state eseguite dal CTU ricerche documentali presso l'Archivio comunale di Pistoia non rilevando pratiche e/o comunicazioni relative ad interventi edilizi già realizzati o in corso di esecuzione.

In sede di sopralluogo il CTU ha eseguito i rilievi metrici finalizzati ad un confronto con la planimetria catastale in atti (unico elaborato di riferimento) rilevando una generale corrispondenza. La consistenza rilevata risulta aderente anche con la mappa catastale presente in atti oltre che con quella d'impianto. Relativamente alle opere di ristrutturazione parzialmente eseguite senza la presentazione di idoneo titolo edilizio, il CTU segnala che le stesse dovranno essere regolarizzate mediante idonea istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 lett. b della L.R.T. 65/2014 e trattandosi di opere che hanno interessato anche le parti strutturali dovrà essere richiesta la relativa autorizzazione sismica in sanatoria ai sensi dell'art.182 della medesima L.R.T. Ai fini urbanistici il CTU evidenzia inoltre che la normativa vigente, consente, per detti fabbricati, il cambio di destinazione dell'abitazione da rurale a civile previo pagamento dei c.d. oneri Verdi. La stessa Determina definisce all'art. 8 la sanzione amministrativa da corrispondere in base al tipo di intervento eseguito. Per il dettaglio degli oneri e dei costi si rimanda alla consulenza tecnica, riepilogando brevemente in questa sede quanto segue: - sanzione amministrativa pari a €. 3.000,00; - spese tecniche per gli adempimenti necessari per le sanatorie (edilizia e sismica) €. 4.500,00 oltre oneri accessori; - oneri verdi per il cambio di destinazione (in residenziale) €. 47,76 x mq. 204 (abitativi) di S.E. pari a €. 9.743,04; - oneri verdi per il cambio di destinazione (in residenziale) €. 143,27 x mq. 61,10 (non abitativi) di S.E. pari a €. 8.753,80; per complessivi €. 18.496,84.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

(BENE N. 8 CTU)

Terreno ubicato a Pistoia (PT), Via di Forramoro cm.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamento di terreno agricolo, di cui una piccola porzione ad uso vivaistico, contiguo al bene n. 4 del medesimo lotto ed accessibile direttamente anche dalla via pubblica.

Confini. Il bene in esame confine sui lati sud ed est con altra proprietà del debitore oggetto di altra procedura esecutiva, ad ovest con la strada comunale, a nord in parte con il bene n. 4 ed in parte con la proprietà di terzi, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all' Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 229, particella 204**, qualità vivaio, classe 1°, sup. 00.08.92 mq, reddito dominicale €. 82,92, reddito agrario €. 36,85;

- **Foglio 229, particella 198**, qualità seminativo, classe 2°, sup. 00.03.42 mq, reddito dominicale €. 2,32, reddito agrario €. 2,21.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le qualità catastali corrispondono solo in parte a quelle esistenti. Entrambe le particelle sono occupate nella porzione a sud da una strada bianca poderale interna ad altra proprietà del debitore.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n. 229 - Particella n.198 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente) Foglio n. 229 - Particella n. 204 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (totalmente).

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

*

IL LOTTO N. 4 (composto dai Beni n. 4 e n. 8) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene n. 4 è libero da persone; il bene n. 8 è occupato in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 135.287,00 (Euro centotrentacinquemiladuecentoottantasette/00),

Offerta minima: € 101.465,00 (Euro centounomilaquattrocentosessantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00.

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

° ° °

LOTTO 5

(BENE N. 5 CTU)

Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via del Forramoro.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico per la maggior porzione, formato da più particelle in unico corpo di cui alcune formanti l'argine del Torrente Bure ad esso confinante sul lato sud. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale sulla quale si attesta il confine lato ovest.

Confini. L'intero lotto confina a nord con altra proprietà del debitore, a sud con il Torrente Bure, ad ovest con la strada comunale di Forramoro, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 229, particella 84**, qualità canneto, classe U, sup. 00.05.40 mq, reddito dominicale €. 2,69, reddito agrario €. 1,39;

- **Foglio 229, particella 85**, qualità bosco ceduo, classe 1°, sup. 00.04.90 mq, reddito dominicale €. 0,49, reddito agrario €. 0,15;

- **Foglio 229, particella 86**, qualità seminativo, classe 2°, sup. 02.64.50 mq, reddito dominicale €. 177,96, reddito agrario €. 170,75;

- **Foglio 229, particella 87**, qualità canneto, classe U, sup. 00.15.10 mq, reddito dominicale €. 7,53, reddito agrario €. 3,90;

- **Foglio 229, particella 88**, qualità canneto, classe U, sup. 00.08.10 mq, reddito dominicale €. 4,04, reddito agrario €. 2,09.

Situazione urbanistica e catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Fatta eccezione per le particelle 84, 87 e 88 con coltura catastale canneto che di fatto costituiscono gli argini del Torrente Bure le altre non corrispondono ai luoghi. Di fatto le particelle 85 e 86 sono di qualità a vivaio.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, gli immobili oggetto del presente lotto risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n. 229 - Particella n. 84 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente) Foglio n. 229 - Particella n. 85 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU

(totalmente) Foglio n. 229 - Particella n. 86 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente) Foglio n. 229 - Particella n. 87 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente) Foglio n. 229 - Particella n. 88 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente).

TUTTE LE PARTICELLE FORMANTI IL LOTTO IN ESAME SARANNO OGGETTO DI ESPROPRIO RISULTANDO ISCRITTE NELL'ELENCO DELLE PARTICELLE RELATIVO ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA CON APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO/ASSERVIMENTO, APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA', avente ad oggetto Realizzazione di una cassa di laminazione sul Torrente Bure, in località Case Barelli Codice Unico di Progetto (CUP) n. D53C17000570002 - Progetto finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 2, componente 4, sub-investimento 2.1b: Misure per la riduzione del rischio di alluvione e del rischio idrogeologico. Il progetto definitivo è stato approvato in data 24.3.2022 con Decreto Dirigenziale n. 5370.

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

IL LOTTO N. 5 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene n. 5 è occupato in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 217.302,00 (Euro duecentodiciassettemilatrecentodue/00),

Offerta minima: € 162.977,00 (Euro centosessantaduemilanovecentosettantasette/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 6

(BENE N. 6 CTU)



Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT), Via della Chiesina n. 12/A, piano T-1°.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su fabbricato rurale ad uso abitativo, libero su quattro lati, su due piani fuori terra oltre soffitta/mansarda, corredato da un porticato adibito a posto auto e da un'ampia corte circostante accessibile direttamente dalla via pubblica. Nello specifico risulta composto "catastalmente" da due unità abitative di cui una al piano terra formata da tre vani abitabili oltre vano disimpegno, locale w.c., locale pluriuso ed ampio ingresso a comune con scala per accedere al piano soprastante formato da un ampio locale pranzo/soggiorno, un locale cucina, altro locale giorno/studio, oltre bagno, disimpegno e scala di accesso al piano soffitta soprastante e ad oggi adibito a zona notte (vani non abitabili), formato di fatto da tre locali oltre due servizi igienici e disimpegno/corridoio. Il piano primo è inoltre corredato da due terrazzi di cui uno a nord soprastante il loggiato di accesso all'edificio, mentre l'altro è posto a sud. Il piano terra è dotato di plurimi accessi sulla corte esterna adibita principalmente a giardino a verde oltre piccola area pavimentata ad est (lato cucina) e viale d'ingresso anch'esso pavimentato con lastre di pietra regolari. Il porticato esterno (manufatto abusivo) ubicato nella corte ad ovest è adibito a posto auto ed è formato da unico ambiente aperto su tutti i lati.

Confini. L'intero lotto confina a nord con Via della Chiesina e sugli altri lati con altra proprietà del debitore descritta nel lotto 7 (bene 9), s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia:

- Sezione _____, **Foglio 227, particella 649, sub. 7**, zona censuaria _____, categoria C/6, classe 2°, consistenza 45, sup. cat. 43 mq., rendita €. 155,71 (piano T);

- Sezione _____, **Foglio 227, particella 649, sub. 10**, zona censuaria _____, categoria A/3, classe 5°, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 176 mq., rendita €. 503,55 (piano T-1-2);

- Sezione _____, **Foglio 227, particella 649, sub. 11**, zona censuaria _____, categoria A/3, classe 5°, consistenza 5 vani, sup. cat. 100 mq., rendita €. 387,34 (piano T).

Il compendio pignorato risulta altresì rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Pistoia:

- foglio 227, particella 649, ente urbano, sup. 00.20.10 mq.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'unità catastale sub. 10 è stata originata per variazione dei subb.1, 2, 3 e 4 con la VARIAZIONE del 1.8.2012 Pratica n. PT0089188 in atti dal 1.8.2012 DICHIARAZIONE U.I. ART. 19 DL 78/10 (n. 17665.1/2012) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 9.5.2013 Pratica n. PT0035482 in atti dal 9.5.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12277.1/2013) Notifica effettuata con prot. n. PT0040625 del 14.5.2013, classamento e rendita rettificati (d.m.701/94). L'unità catastale sub.11 è stata originata per fusione dei subb. 8 e 9 - FUSIONE del 4.12.2012 Pratica n. PT0144101 in atti dal 4.12.2012 FUSIONE (n. 42233.1/2012) con richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10.10.2013 Pratica n. PT0085385 in atti dal 10.10.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34808.1/2013) - classamento e rendita validati - ruralità accertata. L'unità catastale sub.7 è stata originata per variazione dei subb.1, 2, 3 e 4 con la VARIAZIONE del 1.8.2012 Pratica n. PT0089188 in atti dal 1.8.2012 DICHIARAZIONE U.I. ART. 19 DL 78/10 (n. 17665.1/2012) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 9.5.2013 Pratica n. PT0035481 in atti dal 9.5.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12277.1/2013) Notifica effettuata con prot. n. PT0040625 del 14.5.2013, classamento e rendita validati (d.m.701/94). L'intera particella 649 deriva dalla 625 creata mediante Tipo Mappale del 9.3.2012 Pratica n. PT0023653 in atti dal 9.3.2012 presentato il 9.3.2012 (n. 23653.1/2012) a sua volta originata dalla ex 33 mediante FRAZIONAMENTO del 1.8.2011 Pratica n. PT0104296 in atti dal 1.8.2011 presentato il 30.7.2011 (n. 104296.1/2011).

Contestualmente alle planimetrie di variazione sopra riferite sono stati presentati gli elaborati planimetrici di riferimento dai quali si evince che le parti a comune, quali b.c.n.c., sono così rappresentate: sub. 5 (corte comune ai subb. 7, 10 e 11) sub. 6 (loggiato ed ingresso comune ai subb.10 e 11).

Le relative planimetrie corrispondono ai luoghi fatta eccezione per l'ubicazione del w.c. (condonato) al piano soffitta dell'unità sub. 10. Si precisa inoltre che il bene in esame è urbanisticamente un'unica unità abitativa pertanto dovrà essere presentata una nuova planimetria di variazione a fusione delle unità ad oggi rappresentate. Inoltre dovrà essere presentato un tipo mappale a demolizione del porticato realizzato abusivamente.

L'intero lotto in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata dal CTU presso l'Archivio comunale sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 216 del 6.5.1981 relativa alla costruzione di un fabbricato colonico con annessi rustici (abitazione al piano primo con soffitta e locali rustici al piano terra), segue dichiarazione di Abitabilità n. 89 rilasciata dal Comune di Pistoia in data 9.11.1983;
- autorizzazione a sanatoria n. 635 del 7.10.1991 per le difformità rilevate rispetto al titolo abilitativo di cui sopra;

- denuncia Inizio Attività P.E. 1709 /1996 per modifiche interne al fabbricato rurale (porzione abitativa) e più esattamente per allargamento del vano apertura lato soggiorno e demolizione di divisorio interno, pratica completa di denuncia ai sensi dell'art. 17 della L. 64/74 al Genio Civile, pratica n. 15366 del 5.11.1996;
- concessione edilizia n. 134 del 24.3.1998 per la realizzazione di una scala esterna e gazebo a fabbricato civile; tali opere non sono state realizzate;
- denuncia Inizio Attività P.E. 1395 del 30.6.2005 per le opere di copertura fosso, formazione di porticato e installazione di cancello. Non risulta a completamento della pratica la comunicazione di fine lavori e relativa certificazione di conformità delle opere richieste, oltre alla denuncia ai fini sismici presso il competente ufficio del Genio Civile;
- comunicazione inizio lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (art. 80 della L.R.T. 1/2005) relativa ad interventi di manutenzione ordinaria.

In sede di sopralluogo, il CTU ha rilevato quanto segue:

- le consistenze planivolumetriche dell'intero edificio corrispondono in generale ai titoli edilizi sopra richiamati fatta eccezione per la terrazza posta al piano primo lato nord (sopra il loggiato) che risulta di maggior ampiezza essendo stata modificata la tipologia della gronda in aggetto sopra il loggiato;
- rispetto a quanto legittimato con l'Autorizzazione a sanatoria n. 635/1991 risulta una destinazione d'uso degli ambienti al piano terra diversa, il locale destinato a sala è stato suddiviso in due ambienti, una camera e un locale pluriuso, inoltre è stato collegato internamente, mediante la realizzazione di alcuni gradini, il servizio igienico che aveva in origine l'accesso dall'esterno. La sanatoria sopra citata ha sanato solamente il solo cambio di destinazione d'uso degli ex annessi rustici al piano terra in locali abitabili senza la creazione di ulteriore unità abitativa, pertanto quanto rappresentato catastalmente non è conforme allo stato legittimato;
- nel piano soffitta che attualmente risulta adibito a zona notte con tre camere distinte, è stato realizzato un ulteriore bagno rispetto a quello già realizzato a lato sud e condonato con l'A.S. 635/1991. Il nuovo bagno non presenta un'altezza media tale da poter essere sanato;
- il portico esterno adibito a posto auto non risulta autorizzato ed in base alla normativa vigente non è riconducibile ad alcuna sanatoria pertanto dovrà essere demolito nella sua totalità.

Relativamente alle opere rilevate in difformità dai titoli, le stesse dovranno essere regolarizzate mediante idonea istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 lett. b della L.R.T. 65/2014 e trattandosi di opere che hanno interessato anche le parti strutturali dovrà essere richiesta la relativa autorizzazione sismica in sanatoria ai sensi dell'art.182 della medesima L.R.T. La Determina Dirigenziale comunale n.306 del 22.2.2022 definisce all'art.8 la sanzione amministrativa da corrispondere in base al tipo di intervento eseguito. Per i dettagli sui costi e gli oneri si rinvia alla perizia di stima, riepilogando in questa sede quanto segue: - sanzione amministrativa pari a €. 2.000,00; - spese tecniche per gli adempimenti necessari per le sanatorie (edilizia e sismica) relativa all'abitazione €. 3.000,00 oltre oneri accessori; - costi necessari per la demolizione del portico quantificabili a misura in €. 12.300,00 (arrotondato); - spese tecniche per gli adempimenti necessari per le comunicazioni ai sensi dell'art. 19 del R.E. relativa alla demolizione del porticato €. 1.500,00 oltre oneri accessori.

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

IL LOTTO N. 6 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, autorizzati dal Tribunale a permanere nell'immobile sino al suo effettivo trasferimento.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 505.280,00 (Euro cinquecentocinquemiladuecentoottanta/00),

Offerta minima: € 378.960,00 (Euro trecentosettantottomilanovecentosessanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00.

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 7

(BENE N. 7 CTU)

Capannone ubicato a Pistoia (PT), Via della Chiesina n. 12.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su capannone ad uso agricolo composto da una porzione ad uso deposito mezzi agricoli realizzata in doppio volume ed aperta su tutto il lato sud, e da una porzione interna su due piani con accessi indipendenti; detta porzione risulta al piano terra suddivisa in due ambienti, di cui uno ad uso rimessa/deposito e l'altro ad uso ufficio, mentre il piano primo, accessibile da scala esclusiva esterna, risulta adibito ad uso amministrativo con locali ad uffici e sala riunioni oltre ingresso/attesa, locale bagno e corridoio/disimpegno con affaccio sull'area interna del capannone; al piano terra (lato nord) sono stati realizzati dei manufatti in struttura assemblata e adibiti in parte a spogliatoi e servizi igienici con accesso diretto dall'interno del capannone, ed in parte adibita a vano doccia e vano ricovero prodotti fito-sanitari, entrambi accessibili solo dall'esterno.

Confini. Il bene in esame confina su tutti e quattro i lati con altra proprietà del debitore descritta al bene 10 del medesimo lotto.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia:

- Sezione _____, Foglio 227, particella 653, sub. _____, zona censuaria _____, categoria D/10, classe _____, consistenza _____, sup. cat. _____ mq., rendita €. 4.280,00 (piano T);

Il compendio pignorato risulta altresì rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Pistoia:
- foglio 227, particella 653, ente urbano, sup. 00.05.42 mq.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'unità catastale è stata costituita con planimetria di COSTITUZIONE del 29.8.2012 Pratica n. PT0096812 in atti dal 29.8.2012 COSTITUZIONE (n. 1005.1/2012) successivamente accertata con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31.5.2013 Pratica n. PT0051278 in atti dal 31.5.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21851.1/2013) - classamento e rendita validati come proposti ai sensi del D.M.701/94. In sede di sopralluogo, il CTU ha verificato la corrispondenza della medesima con quanto rilevato.

L'attuale particella 653 è passata ente urbano dal C.T. mediante Tipo Mappale del 9.3.2012 Pratica n. PT0023653 in atti dal 9.3.2012 presentato il 9.3.2012 (n. 23653.2/2012) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 28.12.2011 Pratica n. PT0165557 in atti dal 28.12.2011 (n. 7454.1/2011) - particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL. 78/2010.

Il bene ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio comunale il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 495 del 17.10.1981 e successiva Variante n. 17 del 19.1.1982 relative alla costruzione di un capannone agricolo, segue il rilascio, da parte del Comune di Pistoia, della dichiarazione di Agibilità n. 158 del 6.12.1982;
- autorizzazione a sanatoria n. 635 del 7.10.1991 per le opere realizzate in difformità dalla concessione di cui sopra.

Sono state altresì rilevate le seguenti pratiche edilizie archiviate e/o decadute a seguito di pareri negativi e/o carenza documentale:

- P.E. 1579 dell'11.7.2003 per la copertura di un tratto del Fosso lungo la Via della Chiesina;
- P.E. 1578 dell'11.7.2003 per le modifiche interne al piano primo all'interno del capannone.

In sede di sopralluogo, il CTU ha eseguito i rilievi metrici diretti a valutare la conformità edilizia del bene medesimo. La consistenza dell'edificio (corpo originario) corrisponde a quanto legittimato con la concessione edilizia sopra detta, oltre che conforme a quanto regolarizzato con l'Autorizzazione a sanatoria n. 635/1991 fatta eccezione per la realizzazione della scala interna in ferro per accedere al doppio volume ad oggi non esistente e per la rampa di carico lato est (oggetto di sanatoria edilizia) ad oggi non rilevata. Attualmente l'accesso al piano primo (interno al doppio volume del capannone) avviene da una nuova scala esterna in c.a. che permette l'accesso indipendente al piano ristrutturato ed organizzato ad uso amministrativo con inseriti locali ufficio, riunioni, attesa e servizi. Tale ristrutturazione ha comportato inoltre alcune modifiche di prospetto (al piano di riferimento), sui lati sud ed ovest, con interessamento della struttura

originaria. Inoltre, è stato rilevato al piano terra del capannone (lato nord), in aggiunta al medesimo e ad esso collegato internamente, un manufatto (con altezza interna di ml.2,20) destinato a spogliatoi e servizi igienici per i lavoratori dell'azienda. Adiacente ad esso è stato altresì rilevato altro manufatto (con altezza esterna di ml. 2,50) con accesso solo dall'esterno (lato nord) suddiviso in due vani ed utilizzati uno per doccia e l'altro per deposito prodotti fitosanitari.

Dall'analisi della normativa urbanistica vigente il CTU evidenzia che:

- relativamente alle opere rilevate in difformità dai titoli, oltre a quelle realizzate ex novo e configurabili nella tipologia di intervento di cui all'art. 135 della L.R. 65/14, le stesse dovranno essere regolarizzate mediante idonea istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 let.b della L.R.T. 65/2014 e trattandosi di opere che hanno interessato anche le parti strutturali dovrà essere richiesta la relativa autorizzazione sismica in sanatoria ai sensi dell'art. 182 della medesima L.R.T.;

- non risulta invece possibile sanare la destinazione d'uso degli ambienti interni realizzati al piano primo che dovranno riportare una destinazione d'uso correlata e finalizzata all'attività agricola, pertanto dovranno essere eseguite tutte le opere di rimozione degli interni che configurano gli ambienti in uso direzionale mentre potranno permanere le pareti divisorie; il regolamento comunale prevede due iter procedurali:

1. prima della richiesta di accertamento di conformità presentare idonea comunicazione di demolizione di opere abusive e successiva certificazione dei lavori eseguiti con contestuale documentazione fotografica;

2. presentare la richiesta di accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento (art. 17 del R.E.), come segue: a) Presentazione dell'istanza di sanatoria corredata dalla seguente ulteriore documentazione: • proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini l'immobile nella condizione di conformità urbanistico edilizia; • stato sovrapposto riferito alle opere di adeguamento da eseguirsi; • stato ripristinato e stato sovrapposto fra lo stato ripristinato e lo stato licenziato.

Tali condizioni di adeguamento possono essere indicate o stabilite anche dall'autorità comunale. b) Valutato in sede di fase istruttoria che lo stato proposto di adeguamento è conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia, è comunicato l'accoglimento dell'istanza, con atto di intimazione ad eseguire le opere edilizie di adeguamento, che assegna al richiedente un termine di non oltre 180 giorni per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme alle norme di Legge ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e relazione asseverata del tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento. c) Viene rilasciato infine il provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria) con espressa indicazione e descrizione delle opere di adeguamento eseguite.

La Determina Dirigenziale comunale n. 306 del 22.2.2022 definisce all'art.8 la sanzione amministrativa da corrispondere in base al tipo di intervento eseguito. Si rinvia alla perizia di stima per i dettagli sui costi e sugli oneri, riepilogando in questa sede quanto segue - sanzione amministrativa pari a €. 2.000,00; - spese tecniche per gli adempimenti necessari per le sanatorie (edilizia e sismica) del capannone €. 5.000,00 oltre oneri accessori; - costi necessari per il ripristino dei locali quantificabili a corpo in €. 20.000,00; - costi ipotizzabili per la sanatoria della porzione in ampliamento in circa €. 10.000,00.

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

(BENE 9 CTU)

Capannone ubicato a Pistoia (PT, Via della Chiesina n. 12.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su capannone ad uso agricolo, libero su quattro lati, formato da un unico ampio ambiente di forma rettangolare con accessi carrabili sui lati nord e sud.

Confini. Il bene in esame confina su tutti e quattro i lati con altra proprietà del debitore descritta al bene 10.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia:

- Sezione _____, **Foglio 227, particella 503**, sub. _____, zona censuaria _____, categoria D/10, classe _____, consistenza _____, sup. cat. _____ mq., rendita €. 4.812,00 (piano T);

Il compendio pignorato risulta altresì rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Pistoia:

- foglio 227, particella 503, ente urbano, sup. 00.08.11 mq.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti - COSTITUZIONE del 15.10.2003 Pratica n. 131628 in atti dal 15.10.2003 COSTITUZIONE (n. 1389.1/2003) - corrisponde a quanto rilevato fatta eccezione per le altezze ivi riportate.

La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. L'immobile risulta agibile. Dalla ricerca effettuata dal CTU presso gli archivi comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie, tutte riferite al bene in esame:

- concessione edilizia n.456 del 22.11.2001 relativa alla costruzione di capannone vivaistico, segue dichiarazione di conformità delle opere contestualmente all'attestazione di agibilità prot. 48562 del 2.8.2002 n. 222/2002. La suddetta concessione è stata rilasciata a seguito di approvazione di PMAA ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/1995 e di sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di destinazione registrato in data 12.10.2001 e trascritto in data 22.10.2001 al n.ro 5204 di R.P.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti al fine di poter verificare la conformità edilizia del bene medesimo. Il CTU ha rilevato quanto segue:

- la consistenza del capannone, in termini di superficie, corrisponde a quanto legittimato con il titolo sopradetto;

- l'altezza del capannone, riferita alla gronda, risulta invece superiore rispetto a quanto autorizzato, da ml 5,00 (di progetto) ad altezze variabili sui diversi prospetti da ml. 5,90 a ml. 7,50. In base alla normativa

vigente all'epoca del rilascio del titolo edilizio, di cui all'art. 53 delle NTA, l'altezza max non doveva superare i 5,00 ml. pertanto, pur essendo stata prodotta certificazione di fine lavori con relativa conformità dell'opera, tale manufatto è da considerarsi realizzato in difformità dalla norma di cui sopra. Da informazioni assunte dal CTU presso l'ufficio edilizia comunale è emerso che per poter regolarizzare ciò occorre presentare idoneo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 206 della L.R.T. 65/2014 (opere non autonomamente demolibili) con applicazione della sanzione amministrativa di cui alla D.D. n. 306/2022 all'art. 16 comma 3: - Nel caso di opere non costituenti superficie edificabile (SE) e volume (VE) ai sensi del D.P.G.R.39/R del 2018, le sanzioni di cui agli articoli 199 co. 2, 200 commi 1 e 6, 206 co. 2, sono indicate nella perizia di stima a cui si rimanda (modifiche di prospetto senza aumento di superficie comunque denominata, ma comportanti aumento di volume maggiore a mc.60: €. 5.164,00; eventuale ulteriore documentazione e/o diversa sanzione potrebbe venire richiesta in corso di istruttoria della pratica di sanatoria; da aggiungere le spese tecniche necessarie per l'espletamento delle pratiche di sanatoria e quantificabili in €. 2500,00 oltre oneri accessori).

Il bene in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

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

(BENE 10 CTU)

Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via della Chiesina n. 12.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico, formato da più particelle di terreno contigue e limitrofe ai due capannoni descritti ai beni 7 e 9 comprendenti altresì i piazzali e/o spazi di manovra per le attrezzature agricole oltre all'area di accesso all'intero lotto che avviene direttamente dalla via pubblica posta a nord.

Confini. Il bene in esame confina a nord con la via pubblica e con altra proprietà del debitore (Lotto 6 - Bene 6), a sud con il Torrente Bure, ad est con la proprietà di terzi, ad ovest con la proprietà di terzi, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 227, particella 625**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 01.96.86 mq., reddito dominicale 1.830,05 €, reddito agrario 813,36 €;

- **Foglio 227, particella 626**, qualità vivaio, sup. cat. 00.00.04 mq., reddito dominicale 0,36 €, reddito agrario 0,17 €;

- **Foglio 227, particella 627**, qualità vivaio, sup. cat. 00.00.98 mq., reddito dominicale 8,87 €, reddito agrario 4,05 €;
- **Foglio 227, particella 628**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.01.10 mq., reddito dominicale 9,95 €, reddito agrario 4,54 €;
- **Foglio 227, particella 629**, qualità canneto, classe U, sup. cat. 00.00.20 mq., reddito dominicale 0,1 €, reddito agrario 0,05 €;
- **Foglio 227, particella 630**, qualità canneto, classe U, sup. cat. 00.03.77 mq., reddito dominicale 1,9 €, reddito agrario 0,97 €;
- **Foglio 227, particella 631**, qualità canneto, classe U, sup. cat. 00.00.63 mq., reddito dominicale 0,32 €, reddito agrario 0,16 €;
- **Foglio 227, particella 633**, qualità vivaio, classe 2°, sup. cat. 00.02.29 mq., reddito dominicale 16,04 €, reddito agrario 8,4 €;
- **Foglio 227, particella 634**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.28.08 mq., reddito dominicale 247,55 €, reddito agrario 116,02 €;
- **Foglio 227, particella 635**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.03.42 mq., reddito dominicale 30,15 €, reddito agrario 14,13 €;
- **Foglio 227, particella 636**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 01.03.60 mq., reddito dominicale 939,01 €, reddito agrario 428,04 €;
- **Foglio 227, particella 637**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.06.20 mq., reddito dominicale 56,2 €, reddito agrario 25,62 €;
- **Foglio 227, particella 654**, qualità vivaio, classe 2°, sup. cat. 00.47.90 mq., reddito dominicale 335,45 €, reddito agrario 175,64 €;
- **Foglio 227, particella 35**, qualità canneto, classe U, sup. cat. 00.01.50 mq., reddito dominicale 0,76 €, reddito agrario 0,39 €;
- **Foglio 227, particella 39**, qualità canneto, classe U, sup. cat. 00.01.90 mq., reddito dominicale 0,96 €, reddito agrario 0,49 €.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Le colture catastali corrispondono in generale allo stato dei luoghi fatta eccezione per le particelle 625 e 654 le quali risultano in parte non coltivate ma adibite alle aree di sosta e manovra mezzi agricoli oltre di passaggio per accedere alle zone di produzione.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame hanno le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n. 227 - Particella n. 654 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente); Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole

multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente); Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente). Foglio n. 227 - Particella n. 637 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 636 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente); Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente); Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente). Foglio n. 227 - Particella n. 635 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 634 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente); Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente); Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente). Foglio n. 227 - Particella n. 633 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 631 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente); Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente). Foglio n. 227 - Particella n. 630 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n.227 - Particella n. 629 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 628 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 627 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 626 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 625 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (parzialmente). Foglio n. 227 - Particella n. 39 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente). Foglio n. 227 - Particella n. 35 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 del RU (totalmente).

Dalla ricerca effettuata dal CTU presso gli archivi comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie riferite agli interventi eseguiti sul bene in esame:

- permesso di costruire n. 5 dell'11.3.2011 (Variante al PdC n. 40 del 2009) per la realizzazione di vasetteria, piazzale di carico e bacino, e successiva comunicazione di fine lavori prot. 75402 del 5.11.2013 completa di relazione descrittiva ed elaborato grafico con indicati gli interventi eseguiti e non eseguiti;
- comunicazione di installazione di serre ai sensi del comma 8 art. 41 L.R.T. 1/2005 integrata dal DPGR 9.2.2017 n. 5/R, inviata al SUAP del Comune di Pistoia tramite PEC in data 7.7.2014 - Pratica Suap 28223/2014 - consistenza di mq. 2747,25 - Durata dell'installazione per 48 mesi con rimozione prevista entro

e non oltre il mese di agosto 2018;

- autorizzazione a sanatoria, rilasciata ai sensi della L. 47/85, n. 635/1991 relativa alla costruzione di vano tecnico all'interno del vivaio;

- comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera ai sensi dell'art.80 comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005 e s.m.i. - Pratica edilizia n.1715/2014 - relativa al rifacimento del piazzale posto tra i due capannoni e dell'area di accesso mediante la posa di nuovo asfalto.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilevamenti necessari al fine di valutare le conformità edilizie dei beni, ed il CTU ha rilevato che: - il vano tecnico risulta conforme a quanto sanato con l'autorizzazione sopra citata; - le serre sono ancora esistenti pertanto ai fini della loro permanenza dovrà essere presentata la richiesta di Permesso a costruire, in base all'articolo 70, comma 3, lettera a) della L.R. 65/2014, in sanatoria previa dimostrazione dei parametri indicati nell'art. 2 del Regolamento 25.8.2016, n. 63/R - Regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 10.11.2014 n. 65 - e pagamento degli oneri sanzionatori corrispondenti a circa €. 38,00/mq - in adiacenza alle serre (lato sud) è stata realizzata abusivamente un'ampia tettoia a sbalzo con adiacente vano tecnico; - le opere di trasformazione rilevate nell'intero lotto sono in linea con quanto descritto nella comunicazione di fine lavori del P.C. n. 5/2011; di fatto non è stato realizzato l'invaso e l'asfaltatura del piazzale di carico lato sud; - le opere di rifacimento del piazzale sono state eseguite come richieste. Si richiama la perizia per quanto riguarda i costi e gli oneri che dovranno essere sostenuti, limitandosi in questa sede a riepilogare quanto segue: - oneri sanzionatori per il mantenimento delle serre circa €. 90.000,00; - demolizione della tettoia a sbalzo, in quanto non sanabile, pari a €. 3.000,00 compreso lo smaltimento; - spese tecniche per le dovute pratiche edilizie compreso le necessarie verifiche in base alla sopra richiamata normativa ipotizzabili in €. 5.000,00.

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

*

IL LOTTO N. 7 (composto dai Beni n. 7, n. 9 e n. 10) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: tutti i beni costituenti il lotto 7 sono occupati in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 539.486,00 (Euro cinquecentotrentanovemilaquattrocentoottantasei/00),

Offerta minima: € 404.614,00 (Euro quattrocentoquattromilasicentoquattordici/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.500,00.

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.

o o o

LOTTO 8

(BENE N. 11)

Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Buraccia e Pacinotta.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media pezzatura e forma quadrilatera, accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta con il confine lato nord. Il terreno non recintato risulta di libero accesso ed è coltivato a vivaio con molte piante piantate a terra.

Confini. Il bene in esame confina a nord con la strada comunale, ad est con la proprietà di terzi ad ovest con la proprietà di terzi e a sud con la ferrovia, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 227, particella 350**, qualità vivaio, classe 2°, sup. cat. 01.28.40 mq., reddito dominicale 931,04 €, reddito agrario 470,82 €.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La qualità colturale rilevata corrisponde a quella catastale.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con la seguente destinazione urbanistica: Foglio n. 227 - Particella n. 350 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 del RU (totalmente). Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49) (parzialmente).

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

IL LOTTO N. 8 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene n. 11 risulta libero da persone.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 151.897,00 (Euro centocinquantomilaottocentonovantasette/00),

Offerta minima: € 113.923,00 (Euro centotredicimilanovecentoventitrè/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 9

(BENE N. 12)

Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Croce Acqualunga.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamento di terreno agricolo in unico corpo di forma irregolare, accessibile dalla via comunale mediante uno stradello poderale che insiste su altre proprietà limitrofe.

Confini. Il bene in esame confina a nord con la ferrovia, ad est con la proprietà di terzi, ad ovest con la proprietà di terzi e a sud con la proprietà di terzi, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 242, particella 532**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 01.03.10 mq., reddito dominicale 944,06 €, reddito agrario 425,97 €.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La coltura catastale corrisponde con quanto rilevato sui luoghi.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con seguente destinazione urbanistica: Foglio n. 242 - Particella n. 532 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 del RU (totalmente) Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49) (parzialmente).

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

IL LOTTO N. 9 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene n. 12 risulta occupato in forza di contratto agrario opponibile alla

procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 77.643,00 (Euro settantasettemilaseicentoquarantatre/00),

Offerta minima: € 58.232,00 (Euro cinquantottomiladuecentotrentadue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

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 10

(BENE N. 13 CTU)

Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Toscana.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media ampiezza di forma rettangolare irregolare, posto in Loc. Le Querci, lungo la Via Toscana in angolo con Via della Prata.

Confini. Il bene in esame confina ad ovest e a nord con terreni di proprietà di terzi, ad est con Via della Prata e a sud con la Via Toscana, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 246, particella 88**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.11.60 mq., reddito dominicale 103,34 €, reddito agrario 47,93 €.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La coltura rilevata corrisponde con quella catastale in atti.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con seguente destinazione urbanistica: Foglio n. 246 - Particella n. 88 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 del RU (totalmente) Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto stradale (totalmente).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo

in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO N. 10 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene n. 13 risulta occupato in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 13.803,00 (Euro tredicimilaottocentotre/00),

Offerta minima: € 10.352,00 (Euro diecimilatrecentocinquantadue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 276,00.

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.

o o o

LOTTO 12

(BENE N. 15)

Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via Buraccia e Pacinotta.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, composto da due distinte particelle contigue (da sud a nord) accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine lato sud oltre che accessibile lato nord dalla Via dei Gatti tramite la via vicinale Fondaccia e breve tratto di strada campestre gravata da servitù di passo anche a favore di terzi.

Confini. L'intero bene confina ad est con la proprietà di terzi, ad ovest in parte, con la proprietà di terzi, a sud con la strada comunale Via Buraccia e Pacinotta, s.s.a.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 208, particella 155**, qualità vivaio, classe 2°, sup. cat. 00.50.40 mq., reddito dominicale 352,96 €, reddito agrario 184,81 €;

- **Foglio 208, particella 160**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.83.20 mq., reddito dominicale 754,11 €, reddito agrario 343,75 €.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La coltura rilevata corrisponde con quella catastale in atti.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive

varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n. 208 - Particella n. 155 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 del RU (totalmente) Foglio n. 208 - Particella n. 160 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 del RU (totalmente).

La normativa di riferimento, di cui all'art. 84, tra gli indirizzi colturali e funzioni, consente le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, come di fatto rilevato.

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

IL LOTTO N. 12 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene n. 15 risulta occupato in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 105.893,00 (Euro centocinquemilaottocentonovantatre/00),

Offerta minima: € 79.420,00 (Euro settantanovemilaquattrocentoventi/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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

° ° °

LOTTO 13

(BENE N. 16 CTU)

Vivaio ubicato a Pistoia (PT), Via del Forramoro.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico posto in Loc. Chiesina Montalese ed accessibile direttamente dalla via del Forramoro sulla quale si attesta il confine lato nord della maggior porzione. Di fatto è costituito da quattro particelle di cui tre accorpate tra loro e formanti un unico corpo di forma quadrilatera irregolare (maggior porzione) e l'altra invece distaccata, di forma rettangolare, ed accessibile sempre dalla via pubblica tramite uno stradello di proprietà di terzi sopra il quale grava servitù di passo costituita con atto pubblico.

Confini. La maggior porzione del bene in esame confina a nord con la strada comunale, a est e a sud con la proprietà di terzi, a ovest con il fosso della Torricella, mentre la rimanente porzione confina a su e ad ovest con la proprietà di terzi ad est e a nord con la proprietà di terzi, s.s.a.

Servitù, censo, livello, usi civici. Con l'atto di provenienza sono stati costituiti diritti reali a titolo oneroso (TR. RP 4901 del 3.8.2010) a favore dell'esecutato e suoi aventi causa, e più esattamente per accedere dalla Via di Forramoro alla particella 662, il diritto di passo su striscia di terreno identificato dalla particella 660.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia:

- **Foglio 209, particella 655**, qualità canneto, classe U, sup. cat. 00.03.15 mq., reddito dominicale 1,60 €, reddito agrario 0,81 €;

- **Foglio 209, particella 657**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.58.50 mq., reddito dominicale 521,17 €, reddito agrario 241,70 €;

- **Foglio 209, particella 662**, qualità vivaio, classe 2°, sup. cat. 00.02.50 mq., reddito dominicale 18,31 €, reddito agrario 9,17 €;

- **Foglio 209, particella 663**, qualità vivaio, classe 1°, sup. cat. 00.00.80 mq., reddito dominicale 7,13 €, reddito agrario 3,31 €.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le colture catastali corrispondono a quanto rilevato sui luoghi fatta eccezione per la particella 663 che risulterebbe ricompresa nell'attuale sede stradale.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n. 35 del 17.4.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.6.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n. 209 - Particella n. 663 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (totalmente) Foglio n. 209 - Particella n. 662 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (totalmente) Foglio n. 209 - Particella n. 657 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (totalmente) Foglio n. 209 - Particella n. 655 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 del RU (totalmente).

Dalla ricerca eseguita dal CTU presso gli archivi comunali non sono emersi titoli autorizzativi della vasetteria rilevata sui luoghi. Di fatto la normativa vigente non consente:

- la realizzazione di impianti a vasetteria;
- i movimenti di terra non connessi con le pratiche colturali e i cambiamenti della morfologia del territorio, comprensivi, tra le altre cose, di eventuali alterazioni del piano di campagna, ad esclusione degli interventi ammessi dal presente articolo;

- l'alterazione, la modifica e/o l'interruzione della viabilità presente, siano esse strade pubbliche o vicinali, allo scopo di garantire il più possibile l'assetto paesaggistico nei suoi aspetti formali e funzionali. Tale viabilità dovrà conservare le proprie caratteristiche (forma, dimensione, tracciato) ed essere accessibile al pubblico;

- l'alterazione della tessitura agraria tradizionale, con particolare riferimento per ciglionamenti, terrazzamenti, fossi, rete scolante principale e secondaria, individui e sistemi arborei caratterizzanti il paesaggio, formazioni lineari arboree e arbustive colturali e non colturali.

In base a quanto sopra riferito dovranno essere ripristinati i luoghi al fine di poter condurre solo attività agricola con vivaio solo in pieno campo (il CTU ipotizza un costo di ripristino a corpo in €. 10.000,00).

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

IL LOTTO N. 13 È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: il bene n. 16 risulta occupato in forza di contratto agrario opponibile alla procedura esecutiva, come meglio chiarito nella perizia estimativa in atti. Il contratto di affitto di fondo rustico ha ad oggetto anche altri beni facenti parte degli altri Lotti oggetto della presente procedura e altri beni oggetto della procedura esecutiva RGE n. 178/2022.

Oneri condominiali: non rilevati.

Prezzo base: € 38.913,00 (Euro trentottomilanovecentotredici/00),

Offerta minima: € 29.185,00 (Euro ventinovemilacentoottantacinque/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.

*** **

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 21/05/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (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 Immobiliare n. 61/2022 R.E. al seguente IBAN IT 74 O 08922 13807 000000840974, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 61/2022 R.G.E., lotto n. ____ (INDICARE SPECIFICAMENTE IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI INTENDE OFFRIRE), 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.

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 22/05/2024 al 28/05/2024, e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all’esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all’aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di

aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, e/o I.V.A. se opzionata dal debitore esecutato, 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. 61/2022 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 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 in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email per la prenotazione delle visite prenota.pt@isveg.it; Tel.: 0573/3571532-0573/3571525-0573/308256; www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Elena Moretti, in Pistoia, Via del Can Bianco n. 7 (Tel.: 0573/364364; Fax: 0573/1915218; mail avv.elena.moretti85@gmail.com).

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;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 21 dicembre 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Moretti

