

AVV. GABRIELE TONDINI
Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

TRIBUNALE DI PISTOIA
Esecuzioni Immobiliari



1° Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Gabriele Tondini** del Foro di Pistoia, C.F. TNDGRL69C15G713D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 22.09.2023 nel procedimento esecutivo **n. 106/2015 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 LUGLIO 2024 alle ore 12:00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, sito a Pistoia in Via XXVII Aprile n. 14 (Palazzo San Mercuriale), procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa e relative eventuali integrazioni in atti, da intendersi qui integralmente trascritte cui ci si riporta, 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 modificata ed integrata dal DPR n. 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

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

*** **

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, 25, scala interna, piano T-1°

N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, 25, piano T

N° 3 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, 25, scala interna, piano T-1°

N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°

N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°-Sottotetto

N° 6 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°

N° 7 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°

N° 8 - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°

N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°

N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica

N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica

*



Bene n. 1

Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, 25, scala interna, piano T-1°

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento per abitazione urbanisticamente di tipo rurale, con ingresso indipendente, posto sul lato est di un fabbricato di maggiori dimensioni, disposto ai piani terreno e primo, composto da ingresso con ripostiglio al piano terreno, scala di accesso al piano primo, disimpegno con soggiorno-pranzo, disimpegno notte, camera matrimoniale, due camere e bagno, oltre a soprastante soffitta non praticabile con accesso da scala retrattile. Libero al piano primo sui lati nord, est e sud. Compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e sulla resede circostante (mappale 115 del foglio di mappa 258 di Pistoia). Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica 25, traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 114, Sub. 5/p, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 6, Superficie catastale 152 mq., Rendita € 325,37.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

- le parti comuni sono la resede comune (mappali 115 e porzione del 150) che circonda il complesso immobiliare sui lati nord, est e sud, destinata a giardino, parcheggio ed aree scoperte pavimentate, oltre a tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni, così a titolo esemplificativo il suolo su cui insiste l'edificio, le

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

murature portanti, i solai, il tetto, ecc.. Inoltre sono a comune con altre unità immobiliari: il deposito di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e la cottura, che consiste in un serbatoio d'accumulo interrato posto sul lato nord del giardino, e che è corredato da un contatore per ogni unità immobiliare; la fatturazione dei consumi viene effettuata da una ditta singolarmente per ogni unità, così da costituire un termo singolo con la sola particolarità del deposito a comune; l'impianto di scarico delle acque reflue costituito da una fossa tricamerale, situato nel giardino sul lato nord; l'impianto di adduzione dell'acqua, costituito da tubazioni ed accessori, alimentato dal pozzo e dall'impianto di depurazione del fabbricato agricolo di cui al bene 9 (con energia elettrica per pompe e depuratore di cui si fa carico l'attività presente nel fabbricato agricolo di cui al bene 9), per cui le unità immobiliari di cui ai beni 1, 2 e 3 ricevono l'acqua senza addebito di spesa; l'impianto di antenna centralizzato;

- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Sono in essere le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali. Esiste servitù a favore dell'unità immobiliare di adduzione acqua dal pozzo artesiano che insiste sul terreno di cui al Lotto 10 (mappale 150), nonché servitù di passaggio pedonale e carrabile sui mappali 275, 276 e 150 (Lotto 9) del foglio 258 di Pistoia, dove si transita per accedere al cancello d'ingresso della resede comune. Per accedere alle soffitte dell'appartamento adiacente (Bene 3, mappale 114 sub. 8) è necessario transitare attraverso l'appartamento e la soffitta oggetto di questo Bene 1.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati con i seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 112 del 17 marzo 1998, P.E. 683 del 19 giugno 1996, "Progetto per ristrutturazione di complesso rurale ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R. 64/1995 con formazione di tre unità abitative per uso aziendale (di cui una esistente) e tre unità abitative (di cui due esistenti) da destinare ad uso civile"; b) Autorizzazione Edilizia n. 372 del 28 ottobre 1999, P.E. 1.465/1999/1, "Autorizzazione per la sistemazione esterna di edificio oggetto di ristrutturazione con C.E. n. 112 del 17 marzo 1998, posto in Comune di Pistoia Loc. Ponte alla Pergola"; c) Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 del 9 marzo 2009, P.E. 1220/2007 del 2 luglio 2007, "Accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.1/2005 di porzione di fabbricato rurale composto da tre alloggi e porzione di fabbricato al grezzo composto da tre alloggi ad uso civile abitazione"; d) Attestato di prestazione energetica P.E. 772-ACE-2013 protocollo 63.876 del 24 settembre 2013. Il

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è stata classificata dal punto di vista idraulico come P3 - Area a pericolosità elevata.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- sulla resede Comune, in aderenza al lato sud del fabbricato, è stato realizzato un loggiato delle dimensioni di ml. 19,95x2,60 circa, altezza interna in gronda ml. 2,40 ed al colmo 3,05, non autorizzato;
- 2- sulla stessa resede, nella zona est, è stata realizzato un accesso carrabile con cancello ed un vialetto interno pavimentato con autobloccanti; inoltre sono state modificate le aree pavimentate ed a verde, e inglobata una porzione a destinazione agricola; tutte opere non autorizzate;
- 3- sempre sulla resede, precisamente sulla porzione del mappale 150 che è stata incorporata nella resede del fabbricato, è stata realizzata una struttura di ml. 14,40x6,00 ed altezza ml. 2,20/2,60, in legno, materiale precario ed infissi in alluminio, destinata ad autorimessa e deposito, non autorizzata;
- 4- il vano al piano terreno destinato ad ingresso è stato frazionato con una parete ad L, con formazione di un ingresso di ridotte dimensioni ed una zona a ripostiglio, mentre la porzione rimanente è stata inglobata nel Lotto 2;
- 5- al piano primo sono state rilevate alcune difformità nelle misure dei vani, di cui in parte in tolleranza del 2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014 ed in parte eccedenti tale tolleranza (dette difformità si ritengono errori grafici); inoltre risultano demolite due pareti che costituivano il vano guardaroba all'interno di una camera lato nord.

Per la sanatoria e/o conformazione delle suddette difformità, assunte informazioni presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia ed effettuate le opportune valutazioni, è stato possibile determinare quanto segue:

1 e 3- questi manufatti dovranno essere rimossi in quanto non rispondenti alle norme sismiche e, da un primo esame, nemmeno adeguabili. Per la demolizione dovrà essere presentata al Comune di Pistoia la modulistica per il ripristino di opere abusive; si prevede una spesa di €. 9.000,00, pertanto con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad €. 2.250,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

2 - queste opere potranno essere sanate con un Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014, che dovrà essere preceduto dal rilascio di un atto di assenso (fabbricato e pertinenze storiche) che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Le spese previste sono di €. 5.164,00 per sanzione dell'Attestato di Conformità in Sanatoria, €. 200,00 per Diritti di Segreteria, €. 32,00 per bolli ed €. 3.500,00 per spese tecniche, pertanto con una spesa complessiva di €. 8.896,00, con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad €. 2.224,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4). Nel caso si rendesse necessario procedere alla rimozione delle opere abusive le opere di demolizione, trasporto e smaltimento vengono quantificate complessivamente in €. 20.000,00, pertanto con una spesa unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad €. 5.000,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

4 e 5- queste opere potranno essere regolarizzate con la presentazione di una C.I.L.A. "tardiva" ai sensi dell'articolo 136 comma 6 della Legge Regionale 65/2014, con contestuale richiesta di atto di assenso in quanto il fabbricato è catalogato come storico, con una spesa di €. 1000,00 per sanzione, €. 60,00 diritti di segreteria; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere evidenziati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 38/2009 con una attestazione come prevista dall'Art. 16 del R.E, con €. 60,00 ulteriori per diritti di segreteria. Le spese tecniche vengono valutate in €. 3.600,00, pertanto la spesa complessiva ammonta ad €. 4.720,00.

Totale spese di sanatorie e ripristini €. (2.250,00+5.000,00+4.720,00)= €. 11.970,00 (nel caso delle opere di cui al punto 2 è stato tenuto conto della maggiore spesa tra sanatoria ed opere di ripristino). Nel caso in cui chi richiede la sanatoria non sia un Imprenditore Agricolo a titolo Principale (IAP), saranno richiesti gli "oneri verdi" per il passaggio da fabbricato rurale a civile, corrispondenti ad €. 45,93/mq. pertanto con una spesa complessiva di circa €. 6.400,00. Si precisa che le spese sopraindicate devono intendersi di massima e potrebbero subire variazioni in fase di istruttoria delle pratiche, in base alla documentazione effettivamente richiesta dal Comune di Pistoia. Inoltre non è dato sapere l'esito del parere della Commissione Edilizia Comunale in merito all'atto di assenso, parere che potrebbe pregiudicare la sanatoria o comportare opere di adeguamento.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

Dall'Attestato di prestazione energetica depositato in Comune di Pistoia con P.E. 772-ACE-2013 protocollo 63.876 del 24 settembre 2013 si rileva infine che l'unità immobiliare ha classe energetica "G" con consumi 266,36 KWh/mq. anno.

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

Bene n. 2

Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, 25, scala interna, piano T

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento per abitazione urbanisticamente di tipo rurale, con ingresso indipendente, con accesso dal lato sud di un fabbricato di maggiori dimensioni, disposto al solo piano terreno, composto da ingresso-pranzo, angolo cottura, due disimpegni notte, due camere, bagno, w.c., ripostiglio sotto-scala, sala con camino. Libero sui lati nord e sud. Compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e sulla resede circostante (mappale 115 del foglio di mappa 258 di Pistoia). Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica 25, traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 114, Sub. 7, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5, Superficie catastale 119 mq., Rendita € 298,25; Fg. 258, Part. 114, Sub. 6, Categoria C6, Classe 5, Consistenza 28, Superficie catastale 33 mq., Rendita € 156,18; Fg. 258, Part. 114, Sub. 5/p, Categoria A3, Classe 3.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- le parti comuni sono la resede comune (mappali 115 e porzione del 150) che circonda il complesso immobiliare sui lati nord, est e sud, destinata a giardino, parcheggio ed aree scoperte pavimentate, oltre a tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni, così a titolo esemplificativo il suolo su cui insiste l'edificio, le murature portanti, i solai, il tetto, ecc.. Inoltre sono a comune con altre unità immobiliari: il deposito di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e la cottura, che consiste in un serbatoio d'accumulo interrato posto sul lato nord del giardino, e che è corredato da un contatore per ogni unità immobiliare; la fatturazione dei consumi viene effettuata da una ditta singolarmente per ogni unità, così da costituire un termo singolo con la sola particolarità del deposito a comune; l'impianto di scarico delle acque reflue costituito da una fossa tricamerale, situato nel giardino sul lato nord; l'impianto di adduzione dell'acqua, costituito da tubazioni ed accessori, alimentato dal pozzo e dall'impianto di depurazione del fabbricato agricolo di cui al bene 9 (con energia elettrica per pompe e depuratore di cui si fa carico l'attività presente nel fabbricato agricolo di cui al bene 9), per cui le unità immobiliari di cui ai beni 1, 2 e 3 ricevono l'acqua senza addebito di spesa; l'impianto di antenna centralizzato;

- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Sono in essere le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali. Esiste servitù a favore dell'unità immobiliare di adduzione acqua dal pozzo artesiano che insiste sul terreno di cui al Lotto 10 (mappale 150), nonché servitù di passaggio pedonale e carrabile sui mappali 275, 276 e 150 (Lotto 9) del foglio 258 di Pistoia, dove si transita per accedere al cancello d'ingresso della resede comune. Per accedere alle soffitte dell'appartamento adiacente (Bene 3, mappale 114 sub. 8) è necessario transitare attraverso la soffitta oggetto di questo Bene 2.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati con i seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 112 del 17 marzo 1998, P.E. 683 del 19 giugno 1996, "Progetto per ristrutturazione di complesso rurale ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R. 64/1995 con formazione di tre unità abitative per uso aziendale (di cui una esistente) e tre unità abitative (di cui due esistenti) da destinare ad uso civile"; b) Autorizzazione Edilizia n. 372 del 28 ottobre 1999, P.E. 1.465/1999/1, "Autorizzazione per la sistemazione esterna di edificio oggetto di ristrutturazione con C.E. n. 112 del 17 marzo 1998, posto in Comune di Pistoia Loc. Ponte alla Pergola"; c) Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 del 9 marzo 2009, P.E. 1220/2007

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

del 2 luglio 2007, "Accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.1/2005 di porzione di fabbricato rurale composto da tre alloggi e porzione di fabbricato al grezzo composto da tre alloggi ad uso civile abitazione". Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è stata classificata dal punto di vista idraulico come P3 - Area a pericolosità elevata.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- sulla resede Comune, in aderenza al lato sud del fabbricato, è stato realizzato un loggiato delle dimensioni di ml. 19,95x2,60 circa, altezza interna in gronda ml. 2,40 ed al colmo 3,05, non autorizzato;
- 2- sulla stessa resede, nella zona est, è stata realizzato un accesso carrabile con cancello ed un vialetto interno pavimentato con autobloccanti; inoltre sono state modificate le aree pavimentate ed a verde, e inglobata una porzione a destinazione agricola; tutte opere non autorizzate;
- 3- sempre sulla resede, precisamente sulla porzione del mappale 150 che è stata incorporata nella resede del fabbricato, è stata realizzata una struttura di ml. 14,40x6,00 ed altezza ml. 2,20/2,60, in legno, materiale precario ed infissi in alluminio, destinata ad autorimessa e deposito, non autorizzata;
- 4- questa unità immobiliare è stata unita alla rimessa agricola posta sul lato est, ed a porzione dell'ingresso al piano terreno dell'appartamento di cui al Lotto 1, superfici che sono state trasformate in soggiorno;
- 5- sono state rilevate alcune difformità nelle misure dei vani, la maggior parte in tolleranza (2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014); inoltre risultano realizzate due paretine nelle due camere che hanno formato un vano guardaroba per ciascuna camera. Con queste opere una camera ha mantenuto la superficie minima di mq. 14 per costituire camera matrimoniale (camera sul lato nord), mentre l'altra (camera lato sud) risulta inferiore a mq. 14, pertanto da considerare singola. Inoltre in un disimpegno notte è stato ricavato un ripostiglio con la formazione di una paretina divisoria, ripostiglio che è stato unito al sottoscala della scala di accesso all'appartamento di cui al Lotto 1 mediante la demolizione di una porzione di parete che dagli elaborati grafici disponibili risulta essere di spessore cm. 15.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

Per la sanatoria e/o conformazione delle suddette difformità, assunte informazioni presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia ed effettuate le opportune valutazioni, è stato possibile determinare quanto segue:

1 e 3- questi manufatti dovranno essere rimossi in quanto non rispondenti alle norme sismiche e, da un primo esame, nemmeno adeguabili. Per la demolizione dovrà essere presentata al Comune di Pistoia la modulistica per il ripristino di opere abusive; si prevede una spesa di € 9.000,00, pertanto con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad € 2.250,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

2 - queste opere potranno essere sanate con un Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014, che dovrà essere preceduto dal rilascio di un atto di assenso (fabbricato e pertinenze storiche) che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Le spese previste sono di € 5.164,00 per sanzione dell'Attestato di Conformità in Sanatoria, € 200,00 per Diritti di Segreteria, € 32,00 per bolli ed € 3.500,00 per spese tecniche, pertanto con una spesa complessiva di € 8.896,00, con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad € 2.224,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4). Nel caso si rendesse necessario procedere alla rimozione delle opere abusive le opere di demolizione, trasporto e smaltimento vengono quantificate complessivamente in €. 20.000,00, pertanto con una spesa unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad €. 5.000,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

4 e 5- queste opere potranno essere regolarizzate con una richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 (in quanto opere con valenza strutturale per l'intervento sul muro di sostegno alle scale), con Atto d'Assenso da richiedere unitamente all'Attestato e che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Il tutto con una spesa di €. 200,00 per diritti di segreteria, €. 32,00 per bolli, €.45,93/mq. quale contributo per il cambio di destinazione d'uso e conseguente aumento di S.U.L. (trasformazione da rimessa a sala), per complessivi €. 1.600,00, €. 500,00 per contributo costo di costruzione, €. 5.164,00 per sanzione ed €. 4.000,00 per spese tecniche; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere evidenziati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 38/2009 e la formazione delle pareti divisorie. Sono inoltre da prevedere €. 1.500,00 per il deposito delle opere strutturali al Genio Civile (demolizione della porzione di parete per consentire l'accesso al sottoscala). La dichiarazione ai sensi dell'art. 16 del R.E. per la regolarizzazione degli errori grafici avrà un costo di ulteriori €. 60,00 per diritti di segreteria.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

La spesa complessiva per le sanatorie sarà pertanto di €. 13.056,00. Si precisa che in sede di progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile potrebbe emergere la necessità di opere di adeguamento sismico quali cerchiatura od altro, che non è possibile determinare in questa sede. Nel caso si rendesse necessario procedere alla messa in pristino delle opere abusive la spesa viene quantificata in €. 7.000,00. Totale spese per demolizioni e sanatorie €. (2.250,00+5.000,00+13.056,00)= €. 20.306,00 (nel caso delle opere di cui a punti 2 e 4-5 è stato tenuto conto della maggiore spesa tra sanatoria ed opere di ripristino). Si precisa che le spese sopraindicate devono intendersi di massima e potrebbero subire variazioni in fase di istruttoria delle pratiche, in base alla documentazione effettivamente richiesta dal Comune di Pistoia. Inoltre non è dato sapere l'esito del parere della Commissione Edilizia comunale in merito all'atto di assenso tardivo, parere che potrebbe pregiudicare la sanatoria o comportare opere di adeguamento. Infine, essendo il fabbricato di natura rurale, se la richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria verrà effettuata da un soggetto che non riveste la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (IAP) saranno richiesti i cosiddetti "oneri verdi" per la deruralizzazione del fabbricato, pari ad €.45,93/mq. (per fabbricato ante 1979), con una spesa di €. 6.200,00, mentre gli oneri per la sanatoria (trasformazione della rimessa rurale in abitazione civile) saliranno ad €. 137,80/mq, per circa 4.800,00. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Bene n. 3

Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, 25, scala interna, piano T-1°

Diritti di piena proprietà (1/1) su abitazione urbanisticamente di tipo rurale da terra a tetto (tipo casa di corte), con ingresso indipendente e accesso dal lato sud di un fabbricato di maggiori dimensioni, composta da ingresso, cucina, salotto, tinello, ripostiglio e sottoscala al piano terreno, due disimpegni, tre camere, guardaroba e bagno al piano primo. Compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e sulla resede circostante (mappale 115 del foglio di mappa 258 di Pistoia). Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica 25, traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 254, Part. 114, Sub. 8, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 10, Superficie catastale 258 mq., Rendita € 542,28.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

- le parti comuni sono la resede comune (mappali 115 e porzione del 150) che circonda il complesso immobiliare sui lati nord, est e sud, destinata a giardino, parcheggio ed aree scoperte pavimentate, oltre a tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni, così a titolo esemplificativo il suolo su cui insiste l'edificio, le murature portanti, i solai, il tetto, ecc.. Inoltre sono a comune con altre unità immobiliari: il deposito di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e la cottura, che consiste in un serbatoio d'accumulo interrato posto sul lato nord del giardino, e che è corredato da un contatore per ogni unità immobiliare; la fatturazione dei consumi viene effettuata da una ditta singolarmente per ogni unità, così da costituire un termo singolo con la sola particolarità del deposito a comune; l'impianto di scarico delle acque reflue costituito da una fossa tricamerale, situato nel giardino sul lato nord; l'impianto di adduzione dell'acqua, costituito da tubazioni ed accessori, alimentato dal pozzo e dall'impianto di depurazione del fabbricato agricolo di cui al bene 9 (con energia elettrica per pompe e depuratore di cui si fa carico l'attività presente nel fabbricato agricolo di cui al bene 9), per cui le unità immobiliari di cui ai beni 1, 2 e 3 ricevono l'acqua senza addebito di spesa; l'impianto di antenna centralizzato;

- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Sono in essere le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali. Esiste servitù a favore dell'unità immobiliare di adduzione acqua dal pozzo artesiano che insiste sul terreno di cui al Lotto

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

10 (mappale 150), nonché servitù di passaggio pedonale e carrabile sui mappali 275, 276 e 150 (Lotto 9) del foglio 258 di Pistoia, dove si transita per accedere al cancello d'ingresso della resede comune. Per accedere alle soffitte di questo appartamento è necessario transitare attraverso l'appartamento e la soffitta Bene 1 e la soffitta Bene 2.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati con i seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 112 del 17 marzo 1998, P.E. 683 del 19 giugno 1996, "Progetto per ristrutturazione di complesso rurale ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R. 64/1995 con formazione di tre unità abitative per uso aziendale (di cui una esistente) e tre unità abitative (di cui due esistenti) da destinare ad uso civile"; b) Autorizzazione Edilizia n. 372 del 28 ottobre 1999, P.E. 1.465/1999/1, "Autorizzazione per la sistemazione esterna di edificio oggetto di ristrutturazione con C.E. n. 112 del 17 marzo 1998, posto in Comune di Pistoia Loc. Ponte alla Pergola"; c) Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 del 9 marzo 2009, P.E. 1220/2007 del 2 luglio 2007, "Accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.1/2005 di porzione di fabbricato rurale composto da tre alloggi e porzione di fabbricato al grezzo composto da tre alloggi ad uso civile abitazione". Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è stata classificata dal punto di vista idraulico come P3 - Area a pericolosità elevata.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- sulla resede Comune, in aderenza al lato sud del fabbricato, è stata realizzata una tettoia delle dimensioni di ml. 19,95x2,60 circa, altezza interna in gronda ml. 2,40 ed al colmo 3,05, non autorizzata;
- 2- sulla stessa resede, nella zona est, è stata realizzato un accesso carrabile con cancello ed un vialetto interno pavimentato con autobloccanti; inoltre sono state modificate le aree pavimentate ed a verde, e inglobata una porzione a destinazione agricola; tutte opere non autorizzate;
- 3- sempre sulla resede, precisamente sulla porzione del mappale 150 che è stata incorporata nella resede del fabbricato, è stata realizzata una struttura di ml. 14,40x6,00 ed altezza ml. 2,20/2,60, in legno, materiale precario ed infissi in alluminio, destinata ad autorimessa e deposito, non autorizzata;

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

4- sono state rilevate alcune difformità nelle misure dei vani, la maggior parte in tolleranza (2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014); inoltre due vani al piano terreno sono stati insonorizzati con contropareti in cartongesso ed isolante acustico. In detti vani ("salotto" e "tinello") non è stato possibile rilevare le misure planimetriche proprio per la presenza della detta insonorizzazione. Nel vano "salotto" è stata rilevata la presenza di uno scalino e di conseguenza di una zona del vano di altezza ml. 2,50 ed i pannelli insonorizzanti hanno oscurato l'unica finestra del vano. Al piano primo non risultano rappresentate due finestre.

Per la sanatoria e/o conformazione delle suddette difformità, assunte informazioni presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia ed effettuate le opportune valutazioni, è stato possibile determinare quanto segue:

1 e 3- questi manufatti dovranno essere rimossi in quanto non rispondenti alle norme sismiche e, da un primo esame, nemmeno adeguabili. Per la demolizione dovrà essere presentata al Comune di Pistoia la modulistica per il ripristino di opere abusive; si prevede una spesa di € 9.000,00, pertanto con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad € 2.250,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

2 - queste opere potranno essere sanate con un Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014, che dovrà essere preceduto dal rilascio di un atto di assenso (fabbricato e pertinenze storiche) che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Le spese previste sono di € 5.164,00 per sanzione dell'Attestato di Conformità in Sanatoria, € 200,00 per Diritti di Segreteria, € 32,00 per bolli ed € 3.500,00 per spese tecniche, pertanto con una spesa complessiva di € 8.896,00, con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad € 2.224,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

4 - queste opere potranno essere regolarizzate con una richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 (in quanto opere con valenza strutturale per l'apertura di finestre su una parete portante), con Atto d'Assenso da richiedere unitamente all'Attestato e che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Il tutto con una spesa di € 200,00 per diritti di segreteria, € 32,00 per bolli, € 5.164,00 per sanzione ed € 4.000,00 per spese tecniche; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere evidenziati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 38/2009. Sono inoltre da prevedere € 1.500,00 per il deposito delle opere strutturali al Genio Civile (cerchiature, ecc.). La dichiarazione ai sensi dell'art. 16 del R.E. per la

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

regolarizzazione degli errori grafici avrà un costo di ulteriori € 60,00 per diritti di segreteria. La spesa complessiva per le sanatorie sarà pertanto di € 10.956,00.

Si precisa che in sede di progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile potrebbe emergere la necessità di opere di adeguamento sismico quali cerchiatura od altro, che non è possibile determinare in questa sede. Sono da prevedere inoltre gli adempimenti catastali che consistono nella redazione di un frazionamento/tipo mappale strumentale che interessa i Lotti 1, 2, 3, 4 e 10 (€ 2.000,00 compreso spese e diritti catastali), un elaborato planimetrico sempre di competenza dei Lotti 1, 2, 3 e 4 (€ 250,00) e la planimetria a variazione con pratica Docfa, quest'ultima per il solo lotto (€ 500,00), pertanto con una spesa complessiva di competenza di € 2.000,00:5 + 250,00:4 + 500= € 962,50.

La spesa complessiva prevista per questo lotto 3 sarà pertanto di € (2.250,00+2.224,00+10.956,00+962,50)= € 16.392,50. Si precisa che le spese sopraindicate devono intendersi di massima e potrebbero subire variazioni in fase di istruttoria delle pratiche, in base alla documentazione effettivamente richiesta dal Comune di Pistoia. Inoltre non è dato sapere l'esito del parere della Commissione Edilizia comunale in merito all'atto di assenso, parere che potrebbe pregiudicare la sanatoria o comportare opere di adeguamento. A seguito dei calcoli strutturali per il deposito al Genio Civile è possibile che emerga la necessità di eseguire opere di adeguamento quali cerchiature o simili, che non è possibile determinare in questa sede. Infine, essendo il fabbricato di natura rurale, se la richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria verrà effettuata da un soggetto che non riveste la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale /IAP) saranno richiesti i cosiddetti "oneri verdi" per la deruralizzazione del fabbricato, pari ad € 45,93/mq. (per fabbricato ante 1979), con una spesa di € 11.500,00 circa.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Bene n. 4

Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala Interna, piano

T-1°

Diritti di piena proprietà (1(1) su civile abitazione allo stato grezzo, con ingresso indipendente (tipo casa di corte), facente parte di un più ampio fabbricato, disposta da

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

terra a tetto, con accesso dal lato sud e disposta ai piani terreno e primo, composta da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio-sottoscala e bagno al piano terreno, scala di accesso al piano primo, vano di passaggio, disimpegno, bagno con areazione forzata, camera e camerina al piano primo. Libera sul lato sud e per porzione dei lati nord ed est. Compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, sulla resede sul lato est mappale 115 del foglio di mappa 258 di Pistoia e sulla piccola resede lato sud compresa tra il fabbricato e la via Casella di Piuvida, oltre ad altra piccola resede esclusiva sul lato nord. L'unità immobiliare è allo stato grezzo, ovvero priva di tutti gli impianti, di pavimenti e rivestimenti, porte e finestre, intonaci ed allacciamenti. Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvida s.n.c., traversa della via Fiorentina (diretrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvida è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 114, Sub. 10, Categoria F4.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

- le parti comuni sono la resede comune e le aree scoperte che circondano il complesso immobiliare sui lati nord, est e sud, destinate a giardino, parcheggio ed aree scoperte pavimentate, oltre a tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni come a titolo esemplificativo il suolo su cui insiste l'edificio, le murature portanti, i solai, il tetto, ecc.;
- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Nel caso di completamento delle unità immobiliari allo stato grezzo del compendio potrebbe essere necessario porre in esercizio le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

Esiste servitù a favore dell'unità immobiliare di passaggio pedonale e carrabile sui mappali 275, 276 e 150 (Lotto 9) del foglio 258 di Pistoia, dove si transita per accedere al cancello d'ingresso della resede comune.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati con i seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 112 del 17 marzo 1998, P.E. 683 del 19 giugno 1996, "Progetto per ristrutturazione di complesso rurale ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R. 64/1995 con formazione di tre unità abitative per uso aziendale (di cui una esistente) e tre unità abitative (di cui due esistenti) da destinare ad uso civile"; b) Autorizzazione Edilizia n. 372 del 28 ottobre 1999, P.E. 1.465/1999/1, "Autorizzazione per la sistemazione esterna di edificio oggetto di ristrutturazione con C.E. n. 112 del 17 marzo 1998, posto in Comune di Pistoia Loc. Ponte alla Pergola"; c) Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 del 9 marzo 2009, P.E. 1220/2007 del 2 luglio 2007, "Accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.1/2005 di porzione di fabbricato rurale composto da tre alloggi e porzione di fabbricato al grezzo composto da tre alloggi ad uso civile abitazione". Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è stata classificata dal punto di vista idraulico come P3 - Area a pericolosità elevata.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- sulla resede Comune, in aderenza al lato sud del fabbricato, è stata realizzata una tettoia delle dimensioni di ml. 19,95x2,60 circa, altezza interna in gronda ml. 2,40 ed al colmo 3,05, non autorizzata;
- 2- sulla stessa resede, nella zona est, è stata realizzato un accesso carrabile con cancello ed un vialetto interno pavimentato con autobloccanti; inoltre sono state modificate le aree pavimentate ed a verde, e inglobata una porzione a destinazione agricola; tutte opere non autorizzate;
- 3- sempre sulla resede, precisamente sulla porzione del mappale 150 che è stata incorporata nella resede del fabbricato, è stata realizzata una struttura di ml. 14,40x6,00 ed altezza ml. 2,20x2,60, in legno e materiale precario, destinata a autorimessa e deposito, non autorizzata;

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- 4- sono state rilevate alcune difformità nelle misure dei vani, di cui in parte in tolleranza del 2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014 ed in parte eccedenti tale tolleranza. Le altezze dei vani (nell'elaborato grafico della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 questa unità immobiliare è dichiarata "al grezzo", quindi le altezze indicate si riferiscono alla situazione attuale e non dopo la realizzazione di pavimenti e sottofondi) risultano in alcuni casi inferiori ed in altri superiori a quelle indicate, comunque di pochi centimetri;
- 5- sono mancanti alcune pareti interne, due scalini che consentono l'accesso alla camera lato sud, risulta aperta una porta di collegamento con l'abitazione adiacente lato ovest al piano primo.

Per la sanatoria e/o conformazione delle suddette difformità, assunte informazioni presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia ed effettuate le opportune valutazioni, è stato possibile determinare quanto segue:

1 e 3- questi manufatti dovranno essere rimossi in quanto non rispondenti alle norme sismiche e, da un primo esame, nemmeno adeguabili. Per la demolizione dovrà essere presentata al Comune di Pistoia la modulistica per il ripristino di opere abusive; si prevede una spesa di € 9.000,00, pertanto con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad € 2.250,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

2 - queste opere potranno essere sanate con un Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014, che dovrà essere preceduto dal rilascio di un atto di assenso (fabbricato e pertinenze storiche) che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Le spese previste sono di € 5.164,00 per sanzione dell'Attestato di Conformità in Sanatoria, € 200,00 per Diritti di Segreteria, € 32,00 per bolli ed € 3.500,00 per spese tecniche, pertanto con una spesa complessiva di € 8.896,00, con quota unitaria per questo lotto di 1/4, pari ad € 2.224,00 (le opere riguardano i Lotti 1, 2, 3 e 4);

4 e 5 - queste opere potranno essere regolarizzate con una richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 (in quanto opere con valenza strutturale per l'apertura di finestre su una parete portante), con Atto d'Assenso da richiedere unitamente all'Attestato e che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Il tutto con una spesa di € 200,00 per diritti di segreteria, € 32,00 per bolli, € 5.164,00 per sanzione ed € 4.000,00 per spese tecniche; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere evidenziati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 38/2009. Sono inoltre da prevedere € 1.500,00 per il deposito delle opere strutturali al

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

Genio Civile (cerchiature, ecc.). La dichiarazione ai sensi dell'art. 16 del R.E. per la regolarizzazione degli errori grafici avrà un costo di ulteriori € 60,00 per diritti di segreteria. La spesa complessiva per le sanatorie sarà pertanto di € 10.956,00. Si precisa che in sede di progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile potrebbe emergere la necessità di opere di adeguamento sismico quali cerchiatura od altro, che non è possibile determinare in questa sede. Il deposito presso il Genio Civile n. 12.925 del 5 agosto 1994, alla quale sono state aggiunte due varianti, risulta ancora aperto e dovrà essere completato concordando con il Genio Civile, nel caso di varianti, se applicare la normativa attuale o quella dell'epoca della presentazione.

Sono da prevedere inoltre gli adempimenti catastali che consistono nella redazione di un frazionamento/tipo mappale strumentale che interessa i Lotti 1, 2, 3, 4 e 10 (€ 2.000,00 compreso spese e diritti catastali), un elaborato planimetrico sempre di competenza dei Lotti 1, 2, 3 e 4 (€ 250,00), pertanto con una spesa complessiva di competenza di € $2.000,00:5 + 250,00:4 = € 462,50$.

La spesa complessiva prevista per tutti gli adempimenti per questo lotto 4 sarà pertanto di € $(2.250,00+2.224,00+10.956,00+462,50) = € 15.892,50$. Si precisa che le spese sopraindicate devono intendersi di massima e potrebbero subire variazioni in fase di istruttoria delle pratiche, in base alla documentazione effettivamente richiesta dal Comune di Pistoia. Inoltre non è dato sapere l'esito del parere della Commissione Edilizia comunale in merito all'atto di assenso tardivo, parere che potrebbe pregiudicare la sanatoria o comportare opere di adeguamento.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'abitazione, allo stato grezzo, risulta utilizzata occasionalmente e parzialmente come deposito dall'esecutato.

Bene n. 5

Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuveca, s.n.c., scala interna, piano T-1°- Sottotetto

Diritti di piena proprietà (1/1) su civile abitazione allo stato grezzo, con ingresso indipendente (tipo casa di corte), disposta da terra a tetto, con accesso dal lato sud di un più ampio fabbricato condominiale, disposta ai piani terreno, primo e sottotetto, composta in base agli elaborati grafici dei titoli amministrativi da ingresso/soggiorno, disimpegno, angolo cottura, pranzo e ripostiglio-sottoscala al piano terreno, scala di accesso piano primo, due disimpegni, ripostiglio, camera, camerina e bagno al piano

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

primo, scala di accesso al piano sottotetto-soffitta, due vani soffitta, antibagno e bagno al piano sottotetto. Libera sul lato sud e per porzione del lato nord. Compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e sulla piccola resede sul lato sud (lungo la via Casella di Piuvica). L'unità immobiliare è allo stato grezzo, ovvero priva di tutti gli impianti, di pavimenti e rivestimenti, porte e finestre, intonaci ed allacciamenti. Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica s.n.c., traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare e il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 114, Sub. 11, Categoria F4.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

- le parti comuni sono la resede comune e le aree scoperte che circondano il complesso immobiliare sui lati nord, est e sud, destinate a giardino, parcheggio ed aree scoperte pavimentate, oltre a tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni come a titolo esemplificativo il suolo su cui insiste l'edificio, le murature portanti, i solai, il tetto, ecc.;
- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Potranno essere poste in esercizio nel corso del completamento dei lavori le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati con i seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 251 del 28 dicembre 1983, P.E. 526 del 5 settembre 1983, "Costruzione di annesso agricolo ad uso vivaistico";

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

b) Concessione Edilizia n. 156/90 del 10 luglio 1990, P.E. 111 del 25 gennaio 1990, "Ampliamento di capannone" (risultano presentate in data 14 luglio 1990 e 10 novembre 1990 due varianti per le quali non sono stati individuati titoli edilizi); c) Domanda di agibilità presentata in data 10 gennaio 1991 protocollo 2.322 del 10 gennaio 1991; d) Concessione Edilizia n. 112 del 17 marzo 1998, P.E. 683 del 19 giugno 1996, "Progetto per ristrutturazione di complesso rurale ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R. 64/1995 con formazione di tre unità abitative per uso aziendale di cui una esistente) e tre unità abitative (di cui due esistenti) da destinare ad uso civile"; e) Concessione a Sanatoria n. 333 del 25 giugno 1998, P.E. (Contenzioso edilizio) n. 429/23 del 25 febbraio 1995; f) Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 del 9 marzo 2009, P.E. 1220/2007 del 2 luglio 2007, "Accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.1/2005 di porzione di fabbricato rurale composto da tre alloggi e porzione di fabbricato al grezzo composto da tre alloggi ad uso civile abitazione". Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è classificata dal punto di vista idraulico come P3-Aree ad elevata pericolosità.

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

In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- sono state rilevate alcune difformità nelle misure dei vani, di cui in parte in tolleranza del 2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014 ed in parte eccedenti tale tolleranza;
- 2- varianti interne con valenza strutturale (spostamento di aperture su murature portanti).

Per la sanatoria e/o conformazione delle suddette difformità, assunte informazioni presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia ed effettuate le opportune valutazioni, è stato possibile determinare quanto segue:

1-2 queste opere potranno essere regolarizzate con una richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 (in quanto opere con valenza strutturale per le aperture realizzate sulle pareti portanti), con Atto d'Assenso da richiedere unitamente all'Attestato e che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Il tutto con una spesa di €. 200,00 per diritti di segreteria, €. 32,00 per bolli, €. 5.164,00 per sanzione ed €. 3.500,00 per spese tecniche; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

regolarizzati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 38/2009, ai sensi dell'articolo 16 del R.E. di Pistoia, con Diritti di Segreteria di €. 60,00. Sono inoltre da prevedere €. 1.500,00 per il deposito delle opere strutturali al Genio Civile.

La spesa complessiva per le sanatorie sarà pertanto di €. 10.456,00. Si precisa che in sede di progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile potrebbe emergere la necessità di opere di adeguamento sismico quali cerchiatura od altro, che non è possibile determinare in questa sede. Le spese sopraindicate devono intendersi di massima e potrebbero subire variazioni in fase di istruttoria delle pratiche, in base alla documentazione effettivamente richiesta dal Comune di Pistoia. Non è dato sapere l'esito del parere della Commissione Edilizia comunale in merito all'atto di assenso, parere che potrebbe pregiudicare la sanatoria o comportare opere di adeguamento.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'abitazione, allo stato grezzo, risulta utilizzata occasionalmente e parzialmente come deposito dall'esecutato.

Bene n. 6

Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°

Diritti di piena proprietà (1/1) su civile abitazione allo stato grezzo, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, con ingresso indipendente (casa di corte angolare), disposta da terra a tetto, con accesso dal lato nord e disposta ai piani terreno e primo, composta in base agli elaborati grafici dei titoli amministrativi da ingresso/soggiorno e cucina pranzo al piano terreno, scala di accesso piano primo, disimpegno, camera, guardaroba e bagno al piano primo. Libera sui lati nord, ovest e sud. Compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e sulla resede comune con altre unità immobiliari. L'unità immobiliare è allo stato grezzo, ovvero priva di tutti gli impianti, di pavimenti e rivestimenti, porte e finestre, intonaci ed allacciamenti. Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica s.n.c., traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 114, Sub. 12, Categoria F4.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

- le parti comuni sono la resede comune mappale 112, oltre a tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni come a titolo esemplificativo il suolo su cui insiste l'edificio, le murature portanti, i solai, il tetto, ecc. Esistono due piccole resedi graffate al mappale 114: una triangolare a sud, situata tra il fabbricato e via Casella di Piuveca, che con il nuovo Elaborato Planimetrici dovrà essere assegnata ai Lotti 4 e 5 (mappali 114 sub. 10 ed 11). L'altra, sul lato ovest e di forma quadrangolare, dovrà essere assegnata al solo Lotto 4 (mappale 114 sub. 10). Queste assegnazioni sono possibili in quanto tutti i subalterni del mappale 114 sono della medesima proprietà (i debitori) e rispecchiano lo stato dei luoghi e sono nell'interesse della procedura (le unità immobiliari assegnatarie delle resedi possono utilizzarle senza penalizzare gli altri lotti, e ne vengono valorizzate);

- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Potranno essere poste in esercizio nel corso del completamento dei lavori le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati con i seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 251 del 28 dicembre 1983, P.E. 526 del 5 settembre 1983, "Costruzione di annesso agricolo ad uso vivaistico"; b) Concessione Edilizia n. 156/90 del 10 luglio 1990, P.E. 111 del 25 gennaio 1990, "Ampliamento di capannone" (risultano presentate in data 14 luglio 1990 e 10 novembre 1990 due varianti per le quali non sono stati individuati titoli edilizi); c) Domanda di agibilità presentata in data 10 gennaio 1991 protocollo 2.322 del 10 gennaio 1991; d) Concessione Edilizia n. 112 del 17 marzo 1998, P.E. 683 del 19 giugno 1996, "Progetto per ristrutturazione di complesso rurale ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

64/1995 con formazione di tre unità abitative per uso aziendale (di cui una esistente) e tre unità abitative (di cui due esistenti) da destinare ad uso civile"; e) Concessione a Sanatoria n. 333 del 25 giugno 1998, P.E. (Contenzioso edilizio) n. 429/23 del 25 febbraio 1995; f) Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 del 9 marzo 2009, P.E. 1220/2007 del 2 luglio 2007, "Accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.1/2005 di porzione di fabbricato rurale composto da tre alloggi e porzione di fabbricato al grezzo composto da tre alloggi ad uso civile abitazione". Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è classificata dal punto di vista idraulico come P3-Aree ad elevata pericolosità.

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

In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- sono state rilevate alcune difformità nelle misure dei vani, di cui in parte in tolleranza del 2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014 ed in parte eccedenti tale tolleranza;
- 2- varianti interne con valenza strutturale (è stata aumentata la luce dell'apertura interna presente nel vano camera al piano primo).

Per la sanatoria e/o conformazione delle suddette difformità, assunte informazioni presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia ed effettuate le opportune valutazioni, è stato possibile determinare quanto segue:

1-2 queste opere potranno essere regolarizzate con una richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 (in quanto opere con valenza strutturale per le aperture realizzate sulle pareti portanti), con Atto d'Assenso da richiedere unitamente all'Attestato e che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Il tutto con una spesa di €. 200,00 per diritti di segreteria, €. 32,00 per bolli, €. 5.164,00 per sanzione ed €. 3.500,00 per spese tecniche; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere regolarizzati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 38/2009, ai sensi dell'articolo 16 del R.E. di Pistoia, con Diritti di Segreteria di €. 60,00. Sono inoltre da prevedere €. 1.500,00 per il deposito delle opere strutturali al Genio Civile.

La spesa complessiva per le sanatorie sarà pertanto di €. 10.456,00. Si precisa che in sede di progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile potrebbe emergere la

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

necessità di opere di adeguamento sismico quali cerchiatura od altro, che non è possibile determinare in questa sede. Le spese sopraindicate devono intendersi di massima e potrebbero subire variazioni in fase di istruttoria delle pratiche, in base alla documentazione effettivamente richiesta dal Comune di Pistoia. Non è dato sapere l'esito del parere della Commissione Edilizia comunale in merito all'atto di assenso, parere che potrebbe pregiudicare la sanatoria o comportare opere di adeguamento.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'abitazione risulta utilizzata dall'esecutato.

Bene n. 7

Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala Interna, piano T-1°

Diritti di piena proprietà (1/1) su annesso agricolo (magazzino/deposito) allo stato grezzo, con ingresso indipendente (fabbricato di corte), disposto da terra a tetto, con accesso dal lato nord, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale e disposto ai piani terreno e primo, composto in base agli elaborati grafici dei titoli amministrativi da quattro locali agricoli ed un ripostiglio al piano terreno, scala di accesso piano primo, due locali agricoli, vano non praticabile (soffitta) e ripostiglio al piano primo. Libero sui lati nord, ovest ed in parte sul lato est. Si precisa che i locali ripostiglio al piano terreno ed al piano primo, sempre in base agli elaborati grafici dei titoli amministrativi, risultano accessibili esclusivamente dall'unità immobiliare confinante (mappale 114 sub. 10 del foglio di mappa 258 di Pistoia, Lotto 4). L'aggiudicatario dovrà provvedere a chiudere la porta di collegamento con l'unità adiacente sia al piano terreno che al piano primo. L'unità immobiliare è allo stato grezzo, ovvero priva di tutti gli impianti, di pavimenti e rivestimenti, porte e finestre, intonaci ed allacciamenti. Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica s.n.c., traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 114, Sub. 9, Categoria F4.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

- l'unità immobiliare esercita il solo diritto di passo sulla resede mappale 112 del foglio 258 di Pistoia. Le parti comuni sono pertanto tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni come a titolo esemplificativo, le murature portanti comuni, ecc.;
- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Potranno essere poste in esercizio nel corso del completamento dei lavori le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati con i seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 251 del 28 dicembre 1983, P.E. 526 del 5 settembre 1983, "Costruzione di annesso agricolo ad uso vivaistico"; b) Concessione Edilizia n. 156/90 del 10 luglio 1990, P.E. 111 del 25 gennaio 1990, "Ampliamento di capannone" (risultano presentate in data 14 luglio 1990 e 10 novembre 1990 due varianti per le quali non sono stati individuati titoli edilizi); c) Domanda di agibilità presentata in data 10 gennaio 1991 protocollo 2.322 del 10 gennaio 1991; d) Concessione Edilizia n. 112 del 17 marzo 1998, P.E. 683 del 19 giugno 1996, "Progetto per ristrutturazione di complesso rurale ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della L.R. 64/1995 con formazione di tre unità abitative per uso aziendale di cui una esistente) e tre unità abitative (di cui due esistenti) da destinare ad uso civile"; e) Concessione a Sanatoria n. 333 del 25 giugno 1998, P.E. (Contenzioso edilizio) n. 429/23 del 25 febbraio 1995; f) Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 38/2009 del 9 marzo 2009, P.E. 1220/2007 del 2 luglio 2007, "Accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.1/2005 di porzione di fabbricato rurale composto da tre alloggi e porzione di fabbricato al grezzo composto da tre alloggi ad uso civile abitazione". Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è classificata dal punto di vista idraulico come P3-Aree ad elevata pericolosità.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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

In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- le difformità riscontrate sulla resede mappale 115 del foglio di mappa 258 di Pistoia non vengono indicate in quanto si propone la vendita escludendo il diritto a tale resede (l'unità immobiliare ha accesso diretto attraverso la resede mappale 112);
- 2- sono state rilevate alcune difformità nelle misure dei vani, di cui in parte in tolleranza del 2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014 ed in parte eccedenti tale tolleranza;
- 3- sono state rilevate alcune varianti prospettiche per modifiche alle aperture, con rilevanza strutturale in quanto eseguite su pareti portanti.

Per la sanatoria e/o conformazione delle suddette difformità, assunte informazioni presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia ed effettuate le opportune valutazioni, è stato possibile determinare quanto segue:

2-3. queste opere potranno essere regolarizzate con una richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 (in quanto opere con valenza strutturale per le modifiche alle aperture realizzate su pareti portanti), con Atto d'Assenso da richiedere unitamente all'Attestato e che sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, quindi con esito non scontato. Il tutto con una spesa di €. 200,00 per diritti di segreteria, €. 32,00 per bolli, €. 5.164,00 per sanzione ed €. 3.500,00 per spese tecniche; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere regolarizzati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 38/2009, ai sensi dell'articolo 16 del R.E. di Pistoia, con Diritti di Segreteria di €. 60,00. Sono inoltre da prevedere €. 1.500,00 per il deposito delle opere strutturali al Genio Civile. La spesa complessiva per le sanatorie sarà pertanto di €. 10.456,00. Si precisa che in sede di progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile potrebbe emergere la necessità di opere di adeguamento sismico quali cerchiatura od altro, che non è possibile determinare in questa sede.

Totale spese per sanatorie €. 10.456,00. Si precisa che le spese sopraindicate devono intendersi di massima e potrebbero subire variazioni in fase di istruttoria delle pratiche, in base alla documentazione effettivamente richiesta dal Comune di Pistoia. Inoltre non è dato sapere l'esito del parere della Commissione Edilizia comunale in merito all'atto di

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

assenso tardivo, parere che potrebbe pregiudicare la sanatoria o comportare opere di adeguamento.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'abitazione, allo stato grezzo, risulta utilizzata occasionalmente e parzialmente come deposito dalla parte esecutata.

Bene n. 8

Rudere ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala interna, piano T-1°

Diritti di piena proprietà (1/1) su fabbricato agricolo (presumibilmente magazzino/deposito) allo stato di rudere, con ingresso indipendente (casa di corte), con accesso dal lato nord e disposta ai piani terreno e primo, facente parte di un più ampio fabbricato. Non è stato possibile rilevare la composizione interna in quanto le condizioni statiche dell'immobile non consentono l'accesso e non risultano documenti catastali (planimetrie) o pratiche edilizie. Compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e sulla resede comune con altre unità immobiliari. L'unità immobiliare è di remota costruzione e presenta varie porzioni crollate o parzialmente crollate ed è priva di tutti gli impianti e gli allacciamenti. Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica s.n.c., traversa della via Fiorentina (diretrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 113, Sub. 2, Categoria F4.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che:

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- le parti comuni sono la resede comune e tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni come a titolo esemplificativo il suolo su cui insiste l'edificio, le murature portanti, i solai, il tetto, ecc.;

- dagli atti di provenienza e dallo stato dei luoghi non sono emerse servitù. Potranno essere poste in esercizio nel corso del completamento dei lavori le normali e consuete servitù di tubazioni di acqua, scarichi, cavi elettrici e di adduzione di GPL normalmente presenti negli edifici condominiali.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1969, e successivamente non risultano eseguiti interventi edilizi. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea TS6 "Aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale", con classificazione "F4". La zona è stata classificata dal punto di vista idraulico come P3 - Area a pericolosità elevata. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Da un sommario esame esterno, non essendo possibile accedere né avvicinarsi all'unità immobiliare, non sono state individuate opere difformi.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: libero.

Bene n. 9

Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica, s.n.c., scala Interna, piano T-1°

Diritti di piena proprietà (1/1) su fabbricato agricolo tipo capannone ad uso laboratorio per la lavorazione dei prodotti agricoli, a pianta rettangolare e struttura prefabbricata, corredato da resede di terreno sui quattro lati e da una serie di manufatti per la maggior parte da demolire in quanto non sanabili. Il fabbricato si trova in località Ponte alla Pergola, in via Casella di Piuvica s.n.c., traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare ed il Torrente Ombrone medesimo. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali. Tutti gli uffici ed i servizi, sia pubblici che privati, sono presenti nel

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

centro di Pistoia, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti, così come è facilmente raggiungibile il casello di Pistoia dell'autostrada Firenze-Mare.

Tale bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 351, Categoria D10, Rendita € 3.644,00 e al catasto Terreni - Fg. 258, Part. 150/p, Superficie 2.600 mq..

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che esistono le seguenti servitù:

- A) servitù attive: 1- Questo fabbricato agricolo attinge acqua dal pozzo artesiano posto sul terreno mappale 150 del foglio 258 di Pistoia (Lotto 10); 2- Per accedere a questo Lotto 9 esiste servitù di passo pedonale e carrabile sulla strada privata rappresentata dai mappali 275 e 276 del foglio 258 di Pistoia, che fa parte del Lotto 10;
- B) servitù passive: 1- L'impianto di sollevamento, i depositi di acqua e l'autoclave alimentano oltre che il fabbricato oggetto di questo Lotto 9 anche le abitazioni di cui ai Lotti 1, 2 e 3, pertanto esiste diritto agli impianti suddetti a favore delle abitazioni ed a carico del fabbricato agricolo di questo lotto; 2- Esiste servitù di passo carrabile e pedonale su una porzione della resede di proprietà esclusiva del presente lotto (mappale 150 del foglio 258 di Pistoia), per consentire l'accesso alle unità immobiliari di cui ai lotti 1, 2, 3, 4 e 10.

Situazione urbanistica e edilizia: Il fabbricato oggetto di questo lotto è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: a) Concessione Edilizia n. 251 del 28 dicembre 1983, P.E. 526 del 5 settembre 1983, "Costruzione di annesso agricolo ad uso vivaistico"; b) Concessione Edilizia n. 156/90 del 10 luglio 1990, P.E. 111 del 25 gennaio 1990, "Ampliamento di capannone" (risultano presentate in data 14 luglio 1990 e 10 novembre 1990 due richieste di varianti per le quali non sono stati individuati titoli edilizi); c) Domanda di agibilità presentata in data 10 gennaio 1991 protocollo 2.322 del 10 gennaio 1991; d) Concessione a Sanatoria n. 333 del 25 giugno 1998, P.E. (Contenzioso edilizio) n. 429/23 del 25 febbraio 1995. La zona è classificata dal punto di vista idraulico come P3-Aree ad elevata pericolosità.

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

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate una serie di difformità che qui di seguito vengono elencate:

- 1- la copertura installata tra il corpo di fabbrica principale e le celle frigo sul lato est, realizzata in materiale precario e definita nella C.E. in Sanatoria 333/1998 "tettoia con copertura in tendone", avrebbe dovuto essere rimossa entro un anno dalla data della C.E.; invece è stata mantenuta e trasformata in struttura metallica e copertura in pannelli sandwiches senza autorizzazione (Superficie mq. 330 circa);
- 2- le tre celle frigo poste sotto la tettoia di cui al punto 1 sono state sostituite con due celle frigo di diversa conformazione, un ufficio con locale attesa e w.c., tre locali ripostiglio, il tutto in assenza di atti autorizzativi (Superficie mq. 150 circa);
- 3- sul lato nord del corpo di fabbrica principale è stato realizzato un ampliamento in parte in struttura precaria ed in parte in struttura fissa, consistente in un locale officina e due magazzini di cui uno con vano di disimpegno antistante, in assenza di titoli autorizzativi (Superficie mq. 190 circa);
- 4- in aderenza al lato ovest del corpo di fabbrica principale sono stati realizzati una serie di vani tecnici quali centrale idrica, locale asciugatura e centrale aria; l'altezza interna del locale termico è stata incrementata di circa 30 cm. a mezzo dell'abbassamento del pavimento in modo che ora risulta più basso del piazzale esterno; inoltre sono stati posti in opera due cisterne per il gasolio e realizzata una vasca interrata a cielo aperto per la raccolta delle acque reflue, il tutto senza titoli edilizi (Superficie mq. 60 circa);
- 5- presso l'angolo sud-ovest del fabbricato sono stati posti in opera quattro silos per lo stoccaggio dell'acqua per la lavorazione, di cui tre di lt. 30.000 alti circa 6,60 ed uno di lt. 20.000 alto circa mt. 4,50, allocati su basi in calcestruzzo;
- 6- il piazzale sul lato est del fabbricato, per una superficie di circa 850 mq. è stato impermeabilizzato in parte a mezzo di asfaltatura (Superficie mq. 180 circa) ed in parte a mezzo di massicciata in ghiaia (mq. 670 circa);
- 7- sul corpo di fabbrica principale sono state realizzate una serie di opere consistenti in varianti interne, alcune delle quali potrebbero avere rilevanza strutturale, in assenza di titolo edilizio;
- 8- le altezze interne rilevate del corpo di fabbrica principale sono inferiori a quelle riscontrate graficamente sugli elaborati della C.E. in Sanatoria 333/1998.

Per la conformazione/sanatoria delle opere di cui sopra si prevedono i seguenti costi:

- 1- Le opere di cui ai punti 1, 2 e 3 dovranno essere rimosse in quanto non sanabili, con i seguenti costi (indicativi):

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- rimozione/smontaggio della tettoia di cui al punto 1: mq. 330 x € 20,00= € 6.600,00;
- rimozione/smontaggio delle celle frigo di cui al punto 2: mq. 150 x € 25,00=€ 3.750,00;
- rimozione/smontaggio dell'ampliamento di cui al punto 3 : mq. 150 x € 25,00 = 3.750,00.

2- Le opere di cui al punto 4, sebbene dal punto di vista urbanistico/edilizio potrebbero essere regolarizzate, a parere del sottoscritto non potranno essere sanate in quanto dall'esame visivo delle caratteristiche costruttive e strutturali (materiali vari, costruzione in alcuni casi precaria) non sembrano rispondenti alle norme sismiche vigenti nel Comune di Pistoia dal 1982. In proposito si precisa che per definire o meno la rispondenza alle norme sismiche è necessario ispezionare le fondazioni, eseguire prove sui materiali e calcolare la struttura applicando al modello del fabbricato le sollecitazioni sismiche, tutte operazioni che non è stato possibile eseguire in questa sede, che richiedono ingenti costi e l'intervento di un progettista strutturale laureato, tutte operazioni che sono sconsigliabili per il prevedibile esito negativo già dalla semplice ispezione esterna. Pertanto vengono calcolati i costi (identificativi) di ripristino dello stato dei luoghi, consistenti nella demolizione/smontaggio delle strutture e nel loro smaltimento, nei seguenti termini: - rimozione/smontaggio dei locali tecnici di cui al punto 4: mq. 60 x € 50,00 = 3.000,00 2-I Silos di cui al punto 5, la cui installazione è soggetta a Permesso a Costruire in base al disposto del Regolamento 63/R della Regione Toscana, sono regolarizzabili attraverso un Permesso a Costruire in Sanatoria, con spesa di € 200,00 per Diritti di Segreteria, € 32,00 per bolli, € 2.000,00 per contributo costo di costruzione (10% del preventivo per i costi di realizzazione, valutati in € 20.000,00), € 4.000,00 per sanzione (pari al doppio del costo di costruzione), oltre ad € 3.500,00 per spese tecniche e deposito al Genio Civile. Totale spesa per la regolarizzazione € 9.732,00;

3- la formazione del piazzale sul lato est, di cui al punto 6, comportante impermeabilizzazione del suolo, costituisce "opera di trasformazione permanente del suolo"; il piazzale ricade per mq. 525 in Z.T.O. "Aree agricole specializzate di pianura", regolate dall'articolo 84 delle N.T.A. del R.U., dove è consentito questo intervento, e per mq. 325 in Z.T.O. "Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale", regolate dall'articolo 90 delle N.T.A. del R.U., dove questi interventi sono preclusi. Pertanto per la porzione di mq. 525 è possibile procedere alla sanatoria, mentre per mq. 325 è

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

necessario prevedere la rimessa in pristino. Per la sanatoria della porzione di mq. 525, sentito l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia, è stato accertato che l'opera è sanabile a condizione che il richiedente sia un Imprenditore Agricolo a titolo Principale (IAP) ed in base alle caratteristiche del piazzale (dimensioni in funzione dell'intero lotto, finitura, permeabilità, ecc.), caratteristiche che nello specifico sembrano essere idonee ad ottenere la sanatoria. Sarà necessario richiedere una Attestazione di Conformità in Sanatoria / Permesso a Costruire in Sanatoria, con i seguenti costi:

- oblazione 10% del valore di perizia delle opere sulla base del Bollettino degli Ingegneri, che è stata determinata in €. 2.300,00 (vedi Computo Metrico Estimativo allegato);
 - diritti di segreteria, €. 200,00;
 - bolli, €. 32,00;
 - spese tecniche per pratica di sanatoria, richiesta Norma 13 alla Regione Toscana), oneri fiscali e spese, €. 2.500,00;
 - spese per relazione geologica ed oneri fiscali, €. 1.000,00;
- per complessivi €. 6.032,00.

Spese per la rimessa in pristino della porzione non sanabile di mq. 325, €. 5.000,00. Nel caso in cui l'acquirente non fosse un imprenditore agricolo, il piazzale potrà essere rimosso, o concordata con l'Amministrazione Comunale una parziale rimozione, mantenendo la minore porzione per la quale potrebbe essere rilasciata la sanatoria;

- 4- le varianti interne di cui ai punti 7 ed 8 potranno essere regolarizzate con una richiesta di Attestato di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 (in quanto opere con valenza strutturale per le modifiche realizzate su pareti portanti). Il tutto con una spesa di €. 200,00 per diritti di segreteria, €. 32,00 per bolli, €. 3.000,00 per sanzione ed €. 3.500,00 per spese tecniche; all'interno di questa pratica edilizia potranno essere regolarizzati gli errori grafici derivanti dalla errata rappresentazione nella Concessione in Sanatoria n. 333/1998, ai sensi dell'articolo 16 del R.E. di Pistoia, con Diritti di Segreteria di €. 60,00. Sono inoltre da prevedere €. 1.500,00 per il deposito delle opere strutturali al Genio Civile.

La spesa complessiva per le sanatorie sarà pertanto di €. 8.292,00. Si precisa che in sede di progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile potrebbe emergere la necessità di opere di adeguamento sismico quali cerchiatura od altro, che non è possibile

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

determinare in questa sede. Totale spese per ripristini, demolizioni/smontaggi e sanatorie €. 46.156,00.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Bene n. 10

Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica

Diritti di piena proprietà (1/1) su terreno agricolo della superficie catastale complessiva mq. 38.720 (la superficie potrà subire modeste variazioni a seguito del frazionamento di porzioni che dovranno essere unite ad altri lotti), costituito da più appezzamenti accorpati, di forma irregolare, con fronte strada di circa 35 metri, a giacitura pianeggiante e vocazione vivaistica. Il terreno si trova in località Ponte alla Pergola, con accesso dal prolungamento della via Casella di Piuvica, traversa della via Fiorentina (direttrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare, il Torrente Ombrone ed il Torrente Brusigliano.

La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali.

Tale bene è identificato al catasto Terreni - Fg. 258, Part. 342, Classe U; Fg. 258, Part. 150/p, Classe U; Fg. 258, Part. 92, Classe U; Fg. 258, Part. 191, Classe U; Fg. 258, Part. 148, Classe U; Fg. 258, Part. 149, Classe U; Fg. 258, Part. 116, Classe U.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che nell'atto di provenienza rogato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 27 gennaio 1997 è segnalata una servitù di passo sul mappale 342 (ex mappale 91) descritta come "*regola campestre che si sviluppa in senso nord a partire dalla corte comune (mappale 112) e che è a servizio di ulteriori fondi limitrofi*". Grava servitù di emungimento acqua sul pozzo artesiano che

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

insiste sul presente Lotto 10, a favore dei Lotti 1, 2, 3 e 9. Grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei Lotti 1, 2, 3, 4, 9, oltre che a favore di terzi, sulla strada privata rappresentata dai mappali 275 e 276 del foglio 258 di Pistoia. E' in essere servitù a favore di passaggio pedonale e carrabile sulla resede del Lotto 9 (porzione del mappale 150 del foglio 258 di Pistoia da assegnare come resede al magazzino agricolo), dove si transita per accedere ai lotti di terreno oggetto di questo lotto 10. Sul terreno insiste servitù di tubazione interrata per trasporto idrocarburi a favore della **** S.p.A., direzione est-ovest, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme in data 7 e 13 giugno 1972 repertorio 12.514 e 12.669, registrata a Pescia il 22 giugno 1972 al n. 3.847 Volume 146 ed ivi trascritta il 4 luglio 1972 al n. 6.173 del Registro Generale e n. 4.552 del Registro Particolare.

Situazione urbanistica e edilizia: i terreni oggetto di questo Lotto 10, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15 luglio 2019 protocollo 87.982, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- * Foglio 258 mappali 342 parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura (Art. 84 N.T.A. del R.U.);
- * Foglio 258 mappali 150 parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura (Art. 84 N.T.A. del R.U.) parte Tessuti e Servizi - Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS& - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale (Art. 35 N.T.A. del R.U.);
- * Foglio 258 mappali 92 parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura (Art. 84 N.T.A. del R.U.);
- * Foglio 258 mappali 191 parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura (Art. 84 N.T.A. del R.U.); parte Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali (Art. 90 N.T.A. del R.U.);
- * Foglio 258 mappali 148 parte Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.);

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

* Foglio 258 mappali 149 parte Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali (Art. 90 N.T.A. del R.U.);

* Foglio 258 mappali 275 parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali (Art. 90 N.T.A. del R.U.);

* Foglio 258 mappali 116 parte Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.);

* Foglio 258 mappali 276 parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali (Art. 90 N.T.A. del R.U.).

La zona è classificata dal punto di vista idraulico come P3-Aree ad elevata pericolosità. Il pozzo risulta autorizzato con Concessione n. 4413 rilasciata dalla Regione Toscana a nome di ****.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. In sede di accertamento della regolarità urbanistica sono state riscontrate alcune difformità sul mappale 150 del foglio 258, costituite dai seguenti manufatti realizzati nella zona immediatamente a nord del fabbricato agricolo di cui al Lotto 9:

- 1- una struttura precaria con forma ad L, tipo tettoia realizzata con struttura metallica, copertura e parziale tamponatura (lati nord ed est) in teli di PVC, della superficie di circa mq. 108 ed altezza media di mq. 3,50 circa, utilizzata per il ricovero di attrezzature e mezzi agricoli;
- 2- Due cisterne per accumulo acqua per irrigazione, su basamento in calcestruzzo, delle dimensioni: diametro cm. 6,36, altezza rispettivamente cm. 235 e 385, quindi con capacità di mc. 120 e 72 circa, corredate da impianto pompe con quadro elettrico.

La struttura precaria di cui al punto 1 non è sanabile in quanto non rispondente alle norme sismiche, mentre le cisterne di cui al punto 2, sentito l'ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia, non sono sanabili ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico (Articolo 76 R.U., sono consentiti solo bacini interrati).

Pertanto per lo smontaggio/demolizione e smaltimento delle opere suddette si prevede la spesa di € 4.500,00 per le cisterne ed € 3.500,00 per la tettoia, per complessivi € 8.000,00.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Bene n. 11

Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Casella di Piuvica

Proprietà del 50% (3/6) su terreno agricolo della superficie catastale complessiva mq. 3.210, costituito da un unico appezzamento di forma quadrangolare, intercluso ma con accesso attraverso i terreni di cui al Bene 10, a giacitura pianeggiante e vocazione vivaistica. Il terreno si trova in località Ponte alla Pergola, con accesso attraverso altri terreni dal prolungamento della via Casella di Piuvica, traversa della via Fiorentina (diretrice che unisce Pistoia a Quarrata), pertanto nella zona sud del territorio del Comune di Pistoia. La via Casella di Piuvica è posta in fregio al Torrente Ombrone, in area situata tra l'autostrada Firenze-Mare, il Torrente Ombrone ed il Torrente Brusigliano. La zona è prettamente agricola con insediamenti sparsi e maggiormente diffusi lungo la via Fiorentina, non sono presenti in zona dotazioni di parcheggi o verde pubblico, mentre nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali.

Tale bene è identificato al catasto Terreni - Fg. 258, Part. 279, Classe 1.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attive e passive o comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni per legge, consuetudine e destinazione. Si precisa, in particolare, che è in essere servitù a favore di passaggio pedonale e carrabile sulla resede del Lotto 9 (porzione del mappale 150 del foglio 258 di Pistoia da assegnare come resede al magazzino agricolo), dove si transita per accedere ai lotti di terreno oggetto di questo lotto. Sul terreno insiste servitù di tubazione interrata per trasporto idrocarburi a favore della **** S.p.A., direzione est-ovest, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme in data 7 e 13 giugno 1972 repertorio 12.514 e 12.669, registrata a Pescia il 22 giugno 1972 al n. 3.847 Volume 146 ed ivi trascritta il 4 luglio 1972 al n. 6.173 del Registro Generale e n. 4.552 del Registro Particolare.

Situazione urbanistica e edilizia: I terreni oggetto di questo Lotto, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15 luglio 2019 protocollo 87.982, hanno la seguente destinazione urbanistica:

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

* Foglio 258 mappali 279 parte Territorio Rurale - Aree a destinazione speciale - Aree Agricole multifunzionali con valenza ambientale (Art. 90 N.T.A. del R.U.) parte Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura (Art. 84 N.T.A. del R.U.).

La zona è classificata dal punto di vista idraulico come P3-Aree ad elevata pericolosità. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene: l'appezzamento di terreno risulta utilizzato dal comproprietario.

Prezzo base: € 814.571,09 (ottocentoquattordicimilacinquecentosettantuno/09).

Offerta minima: € 610.500,00 (seicentodiecimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato per difetto.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

Vendita soggetta a Iva: No.

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 23 LUGLIO 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile; 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, comma 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,

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, 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);

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tondini Avv. Gabriele delegato Procedura Esecutiva n. 106/2015 R.G.E. Tribunale di Pistoia pr. agg." al seguente **IBAN: IT11Y010301380000003662843**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 106/2015 R.G.E., lotto unico, 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 n.

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

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 24/07/2024 al 30/07/2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

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

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

*** **

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, D.M. n. 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 c.p.c.). 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, comma 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

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare n. 106/2015 R.G.E. Tribunale di Pistoia"**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 6 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, comma 3, c.p.c. 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.

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode "IS.VE.G. Srl" con sede a Firenze in Borgo Albizi n. 26, tel. 0573.308256, contattabile per le visite tramite la seguente mail: prenota.pt@isveg.it** ovvero prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito a Pistoia in Via XXVII Aprile n. 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, delle eventuali integrazioni 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;

AVV. GABRIELE TONDINI

Corso A. Gramsci, 6 - 51100 PISTOIA
Tel. 0573/23880 - 0573/27328 - 0573/27329
Fax 0573/23880 - 0573/27329
PEC: gabriele.tondini@pec.avvocatipistoia.it

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci.

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, 15 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Tondini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it