

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Angelo D'ERRICO, con studio in Ponsacco, viale della Rimembranza numero civico 40, tel. 0587 736161, indirizzo posta elettronica certificata: angelo.derrico@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 2 novembre 2023, nell'esecuzione immobiliare n.12/20 promossa da XXXXX (per XXXXX), alla quale sono riunite le n.120/20 promossa da XXXXX (per XXXXX) in sostituzione di XXXXX e la n. 95/21 promossa da XXXXX, contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che presso il proprio studio, il giorno **16 maggio 2025 alle ore 9.00** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita in **due lotti** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il

disposto dell'art.2922 C.C..

LOTTO 1

(corrispondente al Lotto 1 della perizia resa nella esecuzione immobiliare 120/2020)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 523.000,00 (cinquecentoventitremila e centesimi zero).**

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 392.250,00 (trecentonovantaduemiladuecentocinquanta e centesimi zero).**

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Montopoli in Val d'Arno, via Ricavo Varramista numero civico 22, piena proprietà dell'intero di complesso agrituristico composto da fabbricato principale di due piani fuori terra, fabbricati accessori e circostanti terreni così costituito: abitazione dell'imprenditore agricolo, posta al piano terreno del fabbricato principale, composta da cucina, ampio locale di soggiorno, zona letto, disimpegno e bagno; unità immobiliare per funzioni produttive connesse alle attività agricole "Agriturismo", posta ai piani terreno e primo del fabbricato principale, composta, al piano terreno, da ripostiglio sottoscala esterno, piccola loggia sull'ingresso, atrio con

bagno, appartamento (costituito da locale principale, antibagno e bagno), vano scale di accesso al piano primo, e, al piano primo, da disimpegno con ripostiglio, appartamento a sinistra (costituito da soggiorno, due camere, due bagni e cucina) e appartamento a destra (costituito da soggiorno, due camere comunicanti, bagno e cucina); unità immobiliare per funzioni produttive connesse alle attività agricole "Agriturismo", costituita da un fabbricato di due piani fuori terra, e composta, al piano terra, da ingresso – vano scala di accesso al piano primo e da appartamento (costituito da cucina, soggiorno-pranzo, due camere e bagno) e, al piano primo, da appartamento (costituito da cucina, soggiorno-pranzo, due camere e bagno); magazzino/locale deposito costituito da un fabbricato di un piano fuori terra, originariamente composto da un solo locale, alla data della perizia con divisioni interne; magazzino/locale deposito costituito da una tettoia (da demolire). Sono annessi, in proprietà esclusiva, il resede circostante gli immobili, il pergolato adiacente al fabbricato principale e l'ulteriore resede con piscina. E' infine compreso, in proprietà esclusiva, un corpo di terreni adiacente, posti in Montopoli in Val d'Arno e Palaia, della superficie catastale complessiva di mq. 94.845 catastali. Occupazione Alla data della perizia gli immobili risultavano nella disponibilità dell'esecutato, che vi svolgeva la propria attività agrituristica. Confini Il complesso agrituristico confina a nord con proprietà XXXXX, a est in parte con proprietà XXXXX - XXXXX, in parte con proprietà XXXXX e in parte con via Baldinelli, a sud in parte con proprietà XXXXX e in parte con rio di Ricavo, a ovest con strada vicinale della Valle di Ricavo, salvo se altri. La proprietà è attraversata dalla strada vicinale della Valle di

Ricavo e dal rio di Ricavo. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno**, nel *foglio 34*, *particella 112 subalterno 5*, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 103, totale escluse aree scoperte mq 103, rendita catastale euro 301,61, *particella 112 subalterno 9*, categoria D/10, rendita catastale euro 3.822,00, *particella 113 subalterno 7*, categoria D/10, rendita catastale euro 1.638,00, *particella 113 subalterno 2*, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 152, superficie catastale totale mq 154, rendita catastale euro 376,81, *particella 113 subalterno 6*, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 73, rendita catastale euro 245,06; al **Catasto Terreni del Comune di Montopoli in Val d'Arno**, nel *foglio 34*, *particella 51*, frutteto, classe 2, mq 5.770, reddito dominicale euro 38,74, reddito agrario euro 31,29, *particella 52*, seminativo arborato, classe 2, mq 7.250, reddito dominicale euro 37,44, reddito agrario euro 20,59, *particella 53*, bosco misto, classe 2, mq 3.430, reddito dominicale euro 2,30, reddito agrario euro 0,71, *particella 54*, bosco misto, classe 2, mq 13.560, reddito dominicale euro 9,10, reddito agrario euro 2,80, *particella 55*, uliveto, classe 3, mq 6.380, reddito dominicale euro 13,18, reddito agrario euro 13,18, *particella 56*, uliveto, classe 4, mq 2.870, reddito dominicale euro 2,96, reddito agrario euro 4,45, *particella 58*, seminativo, classe 4, mq 740, reddito dominicale euro 1,15, reddito agrario euro 1,53, *particella 62*, frutteto, classe 2, mq 1.990, reddito dominicale euro 13,36, reddito agrario euro 10,79, *particella 76*, frutteto, classe 2, mq 2.070, reddito dominicale euro 13,90, reddito agrario euro 11,23, *particella 77*, frutteto, classe 2, mq 3.250, reddito dominicale euro 21,82, reddito agrario euro 17,62, *particella*

81, bosco alto, classe 1, mq 290, reddito dominicale euro 0,90, reddito agrario euro 0,09, **particella 119**, frutteto, classe 2, mq 1.455, reddito dominicale euro 9,77, reddito agrario euro 7,89, **particella 121**, frutteto, classe 2, mq 20.560, reddito dominicale euro 138,04, reddito agrario euro 111,49; al **Catasto Terreni del Comune di Palaia, nel foglio 2, particella 14**, frutteto, classe 2, mq 25.230, reddito dominicale euro 195,45, reddito agrario euro 156,36. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Michela Alterio di Empoli in data 30 luglio 1999, repertorio 7417, trascritto a Livorno il 7 agosto 1999 al numero 8355 particolare. Destinazione urbanistica Dal *Certificato di Destinazione Urbanistica in, atti rilasciato dal **Comune di Montopoli in Val d'Arno** in data 4 marzo 2021*, risulta che: il terreno di cui alla **particella 51** si può descrivere come Subsistema "A" della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell'Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009. Le aree agricole della pianura alluvionale ai sensi dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; L'acqua nel suo paesaggio – Torrenti che sfruttano la pianura e le valli alluvionali con le loro formazioni ripariali - ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell'art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico,

variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; Aree agricole assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza ai sensi dell'art. 26 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019, assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04):Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933 Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V3 porz.V4 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: porz. G1 porz. G4 Pericolosità Idraulica: porz. PI. 2 porz. PI. 3 porz. PI. 4; il terreno di cui alla **particella 52** si può descrivere come Subsistema “A” della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell'Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009 Le aree agricole della pianura alluvionale ai sensi dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; L'acqua nel suo paesaggio – Torrenti che sfruttano la pianura e le valli alluvionali con le loro formazioni ripariali - ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell'art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; Aree agricole assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza ai sensi dell'art. 26 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019, assimilabili alle zone “E” ai

sensi del D.M. 1444/68 NOTE Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04):Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933 Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V3 porz.V4 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: porz. G1 porz. G4 Pericolosità Idraulica: porz. PI. 2 porz. PI. 3 porz. PI. 4; il terreno di cui alla **particella 53** si può descrivere come Subsistema “B” della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il Paesaggio della Collina - Aree Boscate ai sensi dell’art. 8,2 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della collina ai sensi dell’art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.14 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013); Aree Boscate assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933 Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi” Porz. Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000 Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V2 porz.V3 Pericolosità Sismica:porz.S3 porz.S4 Pericolosità Geomorfologica: porz. G3 porz. G4 Pericolosità Idraulica: PI. 1; il terreno di cui alla **particella 54** si può descrivere come Subsistema “B” della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione

alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il Paesaggio della Collina - Aree Boscate ai sensi dell'art. 8,2 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.14 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013); Aree Boscate assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.14 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013); porz. Aree Boscate, porz. Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933 Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi" Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000 Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V2 porz.V3 Pericolosità Sismica: porz.S3 porz.S4 Pericolosità Geomorfologica: porz. G3 porz. G4 Pericolosità Idraulica: PI. 1 Porz. Presenza di Corpo di frana (PAI 25K) attivo; il terreno di cui alla **particella 55** si può descrivere come Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il Paesaggio della

Collina - Aree Boscate e Oliveti e colture arboree tradizionali ai sensi dell'art. 8,2 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.14 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013); Aree Boscate assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.14 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013); porz. Aree Boscate, porz. Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett.c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933 Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett.g) "territori coperti da foreste e da boschi" Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000 Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V2 porz.V3 Pericolosità Sismica: porz.S3 porz.S4 Pericolosità Geomorfologica: porz. G2 porz. G3 porz. G4 Pericolosità Idraulica: PI. 1 Porz. Presenza di Corpo di frana (PAI 25K) attivo; il terreno di cui alla **particella 56** si può descrivere come Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; porz. Il Paesaggio della Collina - Aree Boscate ai sensi dell'art. 8,2 delle

Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; porz. Le aree agricole collinari ai sensi dell'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.14 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013); porz. Aree Boscate, porz. Aree agricole miste assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04); Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933 Porz. Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000 Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V2 porz.V3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: G3 Pericolosità Idraulica: PI. 1; il terreno di cui alla **particella 58** si può descrivere come Subsistema “B” della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Le aree agricole collinari ai sensi dell'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.14 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013); Aree agricole miste assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 porz. Patrimonio edilizio nel territorio

rurale e interventi ammessi (assimilabili alle zone “A” ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 28 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art.16 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, App. Del. C.C. n. 7 del 15.02.2013);resede Scheda 76 NOTE Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933 Porz. Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: porz. G2 porz. G3 Pericolosità Idraulica: porz. PI. 1; il terreno di cui alla **particella 62** si può descrivere come Subsistema “A” della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell’Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009 Il paesaggio rurale della pianura con la maglia agraria tradizionale – pioppeti e colture arboree tradizionali - ai sensi dell’art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell'art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; porz. Aree agricole e porz. Aree Boscate assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi” Porz. Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000 Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità

Geomorfologica: porz. G2 porz. G3 Pericolosità Idraulica: porz. PI. 1 porz. PI. 2; il terreno di cui alla **particella 76** si può descrivere come Subsistema “A” della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell’Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio rurale della pianura con la maglia agraria tradizionale – vigneti e colture arboree tradizionali - ai sensi dell’art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell’art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; Aree agricole assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933 Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: G2 Pericolosità Idraulica: PI. 3; il terreno di cui alla **particella 77** si può descrivere come Subsistema “A” della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell’Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009 Il paesaggio rurale della pianura con la maglia agraria tradizionale – vigneti e colture arboree tradizionali - ai sensi dell’art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; L’acqua nel suo paesaggio – Torrenti che sfruttano la pianura e le valli alluvionali con le

loro formazioni ripariali - ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell'art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; Aree agricole assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza ai sensi dell'art. 26 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019, assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933 Porz. Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V3 porz.V4 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: porz. G2 porz. G4 Pericolosità Idraulica: porz. PI. 3 porz. PI. 4; il terreno di cui alla **particella 81** si può descrivere come Subsistema "A" della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell'Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009 Il paesaggio rurale della pianura con la maglia agraria tradizionale – vigneti e colture arboree tradizionali - ai sensi dell'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell'art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; Aree agricole assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico,

PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi” Porz. Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000 Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: G2 Pericolosità Idraulica: PI. 2; il terreno di cui alla **particella 119** si può descrivere come Subsistema “A” della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell’Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009 Le aree agricole della pianura alluvionale ai sensi dell’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell’art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; Aree agricole assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933 Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: G2 Pericolosità Idraulica: Porz. PI. 2 porz. PI. 3; il terreno di cui alla **particella 121** si può descrivere come Subsistema “A” della pianura con il paesaggio fluvio-lacuale dell’Arno e il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009 Le aree agricole della pianura alluvionale ai sensi dell’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione alla

Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; L'acqua nel suo paesaggio – Torrenti che sfruttano la pianura e le valli alluvionali con le loro formazioni ripariali - ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; Il paesaggio della pianura alluvionale ai sensi dell'art.13 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013; Aree agricole assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza ai sensi dell'art. 26 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019, assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68 NOTE Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04):Lett. c) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933 Vulnerabilità Idrogeologica: porz.V3 porz.V4 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Geomorfologica: porz. G2 porz. G4 Pericolosità Idraulica: porz. PI. 2 porz. PI. 3 porz. PI. 4. Dal *Certificato di Destinazione Urbanistica* in atti, rilasciato dal **Comune di Palaia** in data 4 febbraio 2021, emerge che il terreno di cui alla **particella 14** risulta classificato in zona denominata "Territorio agricolo" nella quale gli interventi edificatori sono disciplinati dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nelle N.T.A. del R.U. Comunale (Titolo IV e V); porzione dei terreni di cui alla particella 14 ricadono all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c). Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU geom. Luciano Bertini in data 10 settembre 2021 si precisa quanto segue: il fabbricato principale risulta

realizzato antecedentemente all'1 settembre 1967 e, successivamente, è stato oggetto degli interventi di "ristrutturazione edilizia per attività agrituristiche al fabbricato principale dell'azienda agricola Montepatti" realizzati a seguito di DIA n. 118/2002 con variante finale DIA n. 6326/2006 del 13 aprile 2006 e Attestazione di Abitabilità n. 6328/2006 del 13 aprile 2006. A seguito dei rilievi effettuati il CTU ha rilevato quanto segue: per l'abitazione al piano terra del fabbricato principale non ha rilevato difformità sostanziali ma solo alcuni errori di rilievo e/o quotatura (sia in pianta che in altezza) alcuni dei quali eccedenti i limiti di tolleranza normativi; per l'unità immobiliare per funzioni produttive connesse alle attività agricole "Agriturismo" posta ai piani terreno e primo del fabbricato principale non ha rilevato difformità sostanziali ma solo alcuni errori di rilievo e/o quotatura (sia in pianta che in altezza) alcuni dei quali eccedenti i limiti di tolleranza normativi e per il cambio d'uso in wc di un ripostiglio al piano primo. L'altro fabbricato di due piani fuori terra risulta realizzato antecedentemente all'1 settembre 1967 e, successivamente, è stato oggetto degli interventi di "ristrutturazione edilizia per attività agrituristiche del fabbricato accessorio ex fienile – azienda agricola Montepatti" realizzati a seguito di DIA n. 297/2002 del 13 luglio 2006 con variante finale DIA n. 13045/2009 del 27 agosto 2009 e Attestazione di Abitabilità n. 17764/2009 del 20 novembre 2009. I suddetti titoli sono riferiti anche alla realizzazione della piscina. A seguito dei rilievi effettuati il CTU non ha rilevato difformità eccedenti i limiti normativi ad eccezione della tettoia sul retro che è priva di titolo edilizio. Per il terzo fabbricato, a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Montopoli il CTU non ha rilevato titoli

edilizi relativi a questo edificio realizzato antecedentemente all'1 settembre 1967 e quindi non gli è stato possibile esprimere valutazioni in merito alla sua legittimità; il CTU segnala comunque che la planimetria catastale presenta imprecisioni nella rappresentazione delle aperture esterne e delle altezze interne. La tettoia è priva di titolo legittimo e, considerate le sue caratteristiche, non è da considerarsi sanabile e quindi dovrà essere demolita. Sul terreno di cui alla particella 52 è stato realizzato un laghetto artificiale in terra per il quale non ci sono titoli abilitativi. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, c.5, del DPR n.380 del 6/06/2001 e all'art.40, c.6, della Legge n.47 del 28/02/1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

LOTTO 3

(corrispondente al Lotto unico della perizia resa nella esecuzione immobiliare 12/20 oltre al Lotto 3 della perizia resa nella esecuzione immobiliare 120/2020)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 848.200,00 (ottocentoquarantottomiladuecento e centesimi zero).**

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 636.150,00 (seicentotrentaseimilacentocinquanta e centesimi zero).**

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In San Miniato, località Ponte a Elsa, via Tosco Romagnola Est numero civico 1121, piena proprietà dell'intero di fabbricato di tre piani fuori terra così costituito: immobile ad uso laboratorio artigianale, posto ai piani terreno e primo del fabbricato, composto, al piano terreno, da tre locali ad uso magazzino, disimpegno, w.c.-doccia, altri locali ripostiglio e vano scala di accesso al piano primo, e, al piano primo, da ingresso, due disimpegni, tre ripostigli, tre locali ufficio, tre w.c., spogliatoio, sala mostre, due ampi laboratori e un terrazzo; immobile ad uso abitazione, posto ai piani terreno, primo e secondo del fabbricato, composto, al piano terra da scala esterna di accesso al piano primo, al piano primo da scala interna di accesso al piano secondo e al piano secondo da disimpegno, ampio salone, pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi. Sono inoltre annessi, in proprietà esclusiva, il circostante resede ed il locale termo al piano terreno E' compresa infine la

piena proprietà di quattro appezzamenti di terreno agricolo con giacitura pianeggiante della superficie catastale complessiva di mq. 6.425 catastali, utilizzati in parte come viabilità privata pavimentata in autobloccanti, in parte come area a giardino ed in parte come piazzale inghiaiato, il tutto a corredo del complesso edilizio di cui sopra. Occupazione Alla data della perizia porzione dell'unità ad uso laboratorio risultava occupata da terzi mentre il resto dei beni risultavano nella disponibilità dell'esecutato. Dalla relazione del custode in data 28 novembre 2024 risulta che l'unità ad uso laboratorio risultava occupata da terzi senza titolo, l'appartamento risultava occupato dall'esecutato ed i terreni risultavano nella disponibilità dell'esecutato. Confini Il fabbricato confina a nord e a ovest con resede, a sud con proprietà XXXXX, a est in parte con XXXXX e in parte con XXXXX, salvo se altri. Gli appezzamenti di terreno agricolo confinano nel loro insieme a nord con proprietà XXXXX, a est con proprietà XXXXX, a sud con la via Tosco Romagnola Est da cui ricevono accesso, a ovest con proprietà XXXXX – XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato**, nel *foglio 21, particella 177 subalterno 1*, categoria D/1, rendita catastale euro 5.276,90, *particella 177 subalterno 2*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale totale mq 213, totale escluse aree scoperte mq 201, rendita catastale euro 699,54. Al **Catasto Terreni del Comune di San Miniato**, nel *foglio 21, particella 386*, seminativo arborato, classe 1, mq 1.918, reddito dominicale euro 14,86, reddito agrario euro 7,43, *particella 387*, seminativo arborato, classe 1, mq 102, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,40, *particella 388*, seminativo arborato, classe 1, mq

4.085, reddito dominicale euro 31,65, reddito agrario euro 15,82, **particella 389**, seminativo arborato, classe 1, mq 320, reddito dominicale euro 2,48, reddito agrario euro 1,24. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che le particelle 386 e 687 derivano dalla particella 179 e le particelle 388 e 389 derivano dalla particella 178 giusta frazionamento del 24/01/2008 protocollo n. PI0277853 in atti dal 24/01/2008 (n. 277853.1/2007). Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato XXXXX come segue: la quota dell'intero della nuda proprietà pervenne a XXXXX da XXXXX con atto di donazione accettata ricevuto dal Notaio Maria Michela Altieri di Empoli in data 22 luglio 1999, repertorio 7352, trascritto a Livorno il 7 agosto 1999 al numero 8354 particolare; successivamente XXXXX divenne proprietario per la quota dell'intero di usufrutto in virtù di ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXX in data 5 aprile 2000. Dalla perizia risulta costituita una servitù "di passo di elettrodotto e non aedificandi" a favore di Enel giusta atto Landini trascritto a Livorno il 6 novembre 1978 al n. 6527 particolare.

Destinazione urbanistica Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in, atti rilasciato dal Comune di San Miniato in data 2 febbraio 2021, risulta che: il terreno di cui alle **particelle 386 e 388** ricade in Territorio rurale – (in parte) Ambito Ev Elsa – (in parte) Ambito Ef Fluviale; il terreno di cui alle **particelle 387 e 389** ricade in Territorio rurale – Ambito Ef Fluviale.

Situazione urbanistica Giusta le risultanze delle perizie redatte dal CTU geom. Luciano Bertini in data 20 novembre 2020 e in data 10 settembre 2021 si precisa quanto segue: l'edificio in questione è stato realizzato a seguito di: - Licenza Edilizia n. 392 del 23 novembre 1973 relativa alla

costruzione di un edificio per confezione e abitazione con variante Licenza Edilizia n. 530 del 2 marzo 1976 e seconda variante Concessione Edilizia n. 199 del 17 giugno 1977 con Autorizzazione d'Uso dell'8 ottobre 1977; - Concessione Edilizia n. 831 del 15 marzo 1989 relativa a modifiche interne ed esterne a fabbricato industriale con Autorizzazione d'Uso dell'1 marzo 1990; - Autorizzazione Edilizia n. 305/1992 relativa l'apertura di una porta esterna DIA n. 955/2000 del 22 novembre 2000 relativa a modifiche interne di ufficio di confezione per abbigliamento femminile; - CILA n. 734/2011 del 10 novembre 2011 relativa a modifiche interne di locale ad uso laboratorio per abbigliamento femminile. A seguito dei rilievi effettuati il CTU ha rilevato le seguenti difformità: incongruenze di lieve entità nelle misure indicate nei titoli edilizi originari; la sagoma del fabbricato presenta incongruenze di lieve entità nella pianta e di maggiore importanza nelle altezze con conseguenti difformità prospettiche; la porzione ovest (i due locali magazzino con disimpegno e w.c. al PT e i due locali ufficio con i disimpegni ed il w.c. al P1) è utilizzata da terzi come abitazione; il locale magazzino principale al piano terreno ed il w.c. al piano terreno presentano divisioni interne prive di titolo edilizio; sul retro si trova una tettoia precaria da rimuovere. La viabilità ed il piazzale che occupano in parte i terreni a corredo del complesso edilizio sono privi di titolo legittimo. La planimetria catastale del laboratorio delinea l'immobile nel suo insieme ma presenta difformità tali da rendere necessaria la sua nuova rappresentazione: le suddette difformità sono conseguenti la mancata rappresentazione delle modifiche intervenute successivamente all'accampionamento del 1979 e per le difformità edilizie rilevate. La

planimetria catastale dell'appartamento presenta alcune imprecisioni che non sono tali da rendere necessaria la sua nuova rappresentazione. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, c.5, del DPR n.380 del 6/06/2001 e all'art.40, c.6, della Legge n.47 del 28/02/1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

- A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it**.
- B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta dovrà essere presentata, con la **specificata modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno**

antecedente a quello della vendita.

C) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al Notaio delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità di seguito indicate.

E) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Offerte in modalità analogica/cartacea

1. Le offerte di acquisto devono essere avanzate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.. **Entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita** le offerte in bollo (attualmente pari ad euro 16,00) dovranno essere presentate, previo appuntamento, in duplice busta chiusa, **presso lo studio del Notaio delegato**. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa: - sulla busta esterna sigillata il Notaio delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere

persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita; - sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA ed i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà

essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o altro documento idoneo a giustificare i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In caso di mancata indicazione del termine di pagamento si intenderà come indicato il termine massimo previsto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia di stima e di tutti i relativi allegati, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato **“P.E. n.12/20 Notaio D'ERRICO”** per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (il versamento di una cauzione più alta sarà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore

offerta).

Offerte in modalità telematica

Si precisa che per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità sarà possibile usufruire dell'**assistenza gratuita** fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alla vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche 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 del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

2. 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;

3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica

certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, **IBAN IT91B0637071120000010013116**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale "Versamento cauzione lotto _____", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo per la marca da bollo (attualmente pari ad euro 16,00), il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto

pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito 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.

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne,

l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta,

circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) 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;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) 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.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti;
- in caso di offerta in modalità telematica la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso

- di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e 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 del legale rappresentante, ovvero procura o altro documento idoneo allo scopo.

Modalità di svolgimento della vendita

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista

delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;

- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il giorno della vendita, sarà cura del Notaio delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

- in caso di presentazione di una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza dell'offerente);

- in caso di presentazione di una sola offerta efficace inferiore rispetto al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente ed intimerà al creditore procedente di esprimere, nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione, le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta ricevuta, avvertendolo che, così come disposto nella circolare del Giudice dell'Esecuzione in data 2 febbraio 2022, il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il

creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire nel termine indicato le proprie determinazioni, e rimetterà gli atti al Giudice solo nel caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci il Notaio delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiore rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato saranno riportati nel portale a cura del Notaio delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Notaio delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Notaio delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente sempre che, ove l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base, non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel

termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art.1193 C.C. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva

successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

- 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, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la

ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (in sostituzione della parte esecutata, nell'ambito della presente esecuzione immobiliare, è stato nominato custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);
- che, 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 esecutiva;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

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

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e

spese della procedura;

e) che, 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;

f) che l'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati degli immobili posti in vendita sono disponibili per la consultazione sia presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio "Fratelli Bigi", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, telefono 050 2207564, mail: info@uun.pisa.it, che sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il professionista delegato

Notaio Angelo D'Errico