

**TRIBUNALE DI PISA**

**Avviso di Vendita Immobiliare**

**Telematica Asincrona**

**Secondo esperimento di vendita**

**nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 272/2021**

L'Avv. Prof. Claudio Cecchella (su delega del GE del 16.07.2024), a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 272/2021,

**AVVISA**

presso il proprio studio in Pisa, via S. Martino n. 51, in data **08 Maggio 2025** alle ore **15:00** e seguenti si procederà all'**apertura delle buste telematiche**, all'esame delle offerte e alla **vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in DUE LOTTI descritti nella consulenza estimativa in atti.

Gli immobili di cui al seguente lotto saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

**LOTTO N. 1**

**Prezzo base: € 958.500,00 (novecentocinquantottomilacinquecento euro e zero zero centesimi)**

**Offerta minima: € 718.875,00 (settecentodiciottomilaottocentottantacinque euro e zero zero centesimi)**

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (diecimila euro e zero zero centesimi)**

**LOTTO N. 2**

**Prezzo base: € 498.750,00 (quattrocentonovantottomilasettecentocinquanta euro e zero zero centesimi)**

**Offerta minima: € 374.062,50 (trecentosettantaquattromilasessantadue euro e cinquanta centesimi)**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila euro e zero zero centesimi)**

**Descrizione degli immobili**

**LOTTO N. 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Di Musciano 74-76 Fraz.ne Marti, piano T-1-2-3;

**Bene n. 2** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Di Musciano 74-76 Fraz.ne Marti, piano T-1;



**Bene n. 3** - Fabbricato civile ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Di Musciano 74-76 Fraz.ne Marti, piano T;

**Bene n. 4** - Magazzino ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) via Di Musciano 74-76 Fraz.ne Marti, piano T;

**Bene n. 5** - Piscina ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Di Musciano 74-76 Fraz.ne Marti, piano S1-T;

**Bene n. 6** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - via Di Musciano 74-76 Fraz.ne Marti, piano T.

### **Bene n. 1**

Trattasi di un appartamento di ampia metratura, già parte integrante di una villa storica di grandi dimensioni che si eleva su due piani fuori terra (terra e primo) oltre torretta panoramica (da terra al piano terzo). L'unità in questione è posta sull'angolo nord-est, e si compone: al piano terra rialzato, da ampio ingresso con vano scala interno, studio, ampio salone, pranzo, cucina, ripostiglio sotto scala, wc e locali tecnici, questi con accesso dall'esterno; mentre al piano primo da: disimpegno, altro disimpegno, due bagni, altro disimpegno, camera e ampio salone. Oltre a torretta disposta su disposta su tre piani FT (terra, secondo e terzo oltre terrazza). Fanno parte dell'unità i seguenti beni condominiali con il bene 2: una piscina con annessi accessori al piano seminterrato, un locale deposito, il locale caldaia e il resede di circa 7488 mq (sub 10 bcnc). Fanno parte della proprietà anche vari terreni agricoli di oltre 4 ettari (n. 11). Si accede al bene dal cv 74-76, direttamente dalla via comunale.

Il bene è ubicato nella fraz.ne di Marti a pochi km dal centro del comune di Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del comune di Montopoli in Val D'Arno, Fg. 22, Part. 20, Sub. 8, Cat. A2, Classe 3, Cons. 12, Sup Cat. 328 Mq, Rendita € 1010,19, Piano T-1-2- 3.

Il CTU rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento; inoltre precisa che sostanzialmente la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. Sul posto il CTU ha



riscontrato l'apertura tra le unità (sub 8 e sub 9) che andrà “tamponata”, ripristinando lo stato catastale come di fatto riportato sulla planimetria, eliminando gli scalini presenti.

Per tale spesa il CTU stima lavori pari ad € 1.500,00 (complessiva per entrambe le unità).

Stato conservativo: Il bene è libero e si presenta in stato di abbandono; alcune porzioni del piano primo sono da rifinire, mancano i pavimenti nella porzione più ampia, va completato mediante opere di manutenzione straordinaria al fine di renderlo abitabile.

All'interno sono ancora presenti degli arredi, si notano infiltrazioni di umidità in alcuni locali del piano terra, andrà fatta una completa revisione degli infissi e degli impianti per accertarne il buon utilizzo ai fini della normativa vigente.

Parti comuni: Il bene ha in comune con il bene attiguo (sub 9), l'impianto della caldaia, la piscina di circa 80 mq, con i locali accessori ad essa sottostanti di mq 35 e tutta l'area circostante del giardino di pertinenza (mq 7488) compreso un piccolo annesso in muratura di mq 36, oltre vari terreni agricoli.

Servitù: Il CTU non evidenzia alcuna nota da segnalare.

Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era libero.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.2019 ai nn. 20575/13953 e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

In parte, per atto di compravendita ai rogiti notaio Mignone Dott. Aldo di Lucca del 04.04.2003 trascritto a Livorno il 26.04.2002 ai nn. 7711/4220, in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350, in parte, per per successione legittima in morte *omissis* trascritta a Livorno in



data 16.04.2015 ai nn. 4479/3174 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.09.2023 ai nn. 15440/10902.

A precedente dante causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436 e in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350.

Ad altri danti causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Struttura verticale mista in pietra e muratura, solai in laterizio ed in parte in legno, pavimenti in cotto ed in parte in legno e gres e in parte da completare, rivestimenti in gres o similari ed in parte da completare. Altezze interne variabili e superiori a mt 3 per la maggior consistenza. Infissi in legno con persiane. Impianti elettrici in parte da rifinire in parte completati eseguiti sotto traccia; a prima vista sembrano realizzati a norma per l'epoca in cui sono stati eseguiti; impianti termici tradizionali con caldaia condominiale con elementi radianti in ghisa. Pavimenti esterni in cotto o simili, copertura a tetto tradizionale con coppi toscani. Scale interne in legno ed in parte muratura. Posto auto sì; terreno sì. La caldaia è condominiale con l'unità posta a fianco (sub 9), ubicata in un locale con accesso dall'esterno nel corpo della torretta; la piscina e i locali accessori semi-interrati ad essa pertinenziali sono condominiali, così come un locale in muratura esterno ad uso magazzino poco distante dall'unità. La zona è servita da fognatura comunale (via Musciano). La villa così come gli altri fabbricati risultano allacciati alla fognatura comunale.

Normativa urbanistica: Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

Regolarità edilizia: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10.08.2022 presso il comune di Montopoli risulta quanto di seguito.

La villa, di cui è parte il bene in oggetto è stata edificata prima del 01.09.1967; e successivamente risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:



Permesso di costruire n. 686/74 , e variante 481/74, art. 26 del 18/05/87 modifiche interne; Prat. Ed. 37/86 del 12.7.1986, Prat. Ed 188/86 del 31.07.1986 costruzione di pensilina; P.D.C. 189/86 del 28.7.1986 e variante 172/89 del 24.11.1989 e Prat. Ed. 234/86 locale enel, Prat. Ed 111/87 accesso pedonale.

Condono Prat. 11/85 Prot. 9047 del 21.11.1985 di cui alla sanatoria n. 8/88 del 13.9.1988 e n. 2/88. 24.5.1988 con la quale vengono sanati tutti gli immobili di proprietà. Con le Prat. 11.1-11.2-11.3-11.4-11.5-11.6. Prat. 218/97 del 18/07/1991 per opere interne art. 26m Prat. 39/93 per recinzione terreni, Prat. 45/93 locale interrato; Prat. 159/93 recinzione, Prat. 200/04 del 28.5.2004 DIA per pozzo, Prat. 55/06 DIA 07.2.2006 opere interne.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 18.03.2008, Reg. gen. 4669 - Reg. part. 1097 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 10.07.2012, Reg. gen. 9760 - Reg. part. 14647 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 06.11.2012, Reg. gen. 14880 - Reg. part. 2302 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

## **Bene n. 2**

Trattasi di un appartamento di ampia metratura, già parte integrante di una villa storica di grandi dimensioni che si eleva su due piani fuori terra (terra e primo). L'unità in questione è posta sull'angolo nord-ovest, e si compone: al piano terra da porticato su due lati, ingresso rialzato in ampio soggiorno pranzo suddiviso in due zone tra loro sfalzate di circa 70 cm, con camino nella parte più bassa, cucina ad una quota superiore di circa 50 cm, disimpegno e wc, e scala di accesso al piano primo. Questo si compone disimpegno, camera, altra camera con disimpegno e bagno, altro disimpegno, studio, bagno, camera, altra camera con ripostiglio e bagno esclusivi. Fanno parte dell'unità i seguenti beni condominiali con il bene 1: una piscina con annessi accessori al piano seminterrato, un locale deposito, il locale caldaia e il resede di circa 7488 mq



(sub 10 bcnc). Fanno parte della proprietà anche vari terreni agricoli di oltre 4 ettari (n.11). Si accede al bene dal cv 74-76, direttamente dalla via comunale.

Il bene è ubicato nella fraz.ne di Marti a pochi km dal centro del comune di Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del comune di Montopoli in Val D'Arno, Fg. 22, Part. 20, Sub. 9, Cat. A2, Classe 3, Cons. 12,5, Sup Cat. 340 Mq, Rendita € 1052,28, Piano T-1.

Il CTU rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento; inoltre precisa che sostanzialmente la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. Sul posto il CTU ha riscontrato l'apertura tra le unità (sub 8 e sub 9) che andrà "tamponata", ripristinando lo stato catastale come di fatto riportato sulla planimetria, eliminando gli scalini presenti.

Per tale spesa il CTU stima lavori pari ad € 1.500,00 (complessiva per entrambe le unità).

Stato conservativo: Il bene è libero e si presenta in stato di abbandono; alcune porzioni del piano primo sono da rifinire, mancano i pavimenti nella porzione più ampia, va completato mediante opere di manutenzione straordinaria al fine di renderlo abitabile.

All'interno sono ancora presenti degli arredi, si notano infiltrazioni di umidità in alcuni locali del piano terra, andrà fatta una completa revisione degli infissi e degli impianti per accertarne il buon utilizzo ai fini della normativa vigente.

Parti comuni: Il bene ha in comune con il bene attiguo (sub 9), l'impianto della caldaia, la piscina di circa 80 mq, con i locali accessori ad essa sottostanti di mq 35 e tutta l'area circostante del giardino di pertinenza (mq 7488) compreso un piccolo annesso in muratura di mq 36, oltre vari terreni agricoli.

Servitù: Il CTU non evidenzia alcuna nota da segnalare.

Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era libero.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.2019 ai nn. 20575/13953 e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva



accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

In parte, per atto di compravendita ai rogiti notaio Mignone Dott. Aldo di Lucca del 04.04.2003 trascritto a Livorno il 26.04.2002 ai nn. 7711/4220, in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350, in parte, per per successione legittima in morte *omissis* trascritta a Livorno in data 16.04.2015 ai nn. 4479/3174 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.09.2023 ai nn. 15440/10902.

A precedente dante causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436 e in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350.

Ad altri danti causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e au nn 9243/6436.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Struttura verticale mista in pietra e muratura, solai in laterizio ed in parte in legno, pavimenti in cotto ed in parte in legno e gres e in parte da completare; rivestimenti in gres o similari ed in parte da completare. Altezze interne variabili e superiori a mt 3 per la maggior consistenza. Infissi in legno con persiane. Impianti elettrici in parte da rifinire in parte completati eseguiti sotto traccia; a prima vista sembrano realizzati a norma per l'epoca in cui sono stati eseguiti; impianti termici tradizionali con caldaia



condominiale con elementi radianti in ghisa. Pavimenti esterni in cotto o simili, copertura a tetto tradizionale con coppi toscani. Scale interne in legno ed in parte muratura. Posto auto si; terreno si. La caldaia è condominiale con l'unità posta a fianco (sub 9), ubicata in un locale con accesso dall'esterno nel corpo della torretta; la piscina e i locali accessori semi-interrati ad essa pertinenti sono condominiali, così come un locale in muratura esterno ad uso magazzino poco distante dall'unità. La zona è servita da fognatura comunale (via Musciano). La villa così come gli altri fabbricati risultano allacciati alla fognatura comunale.

Normativa urbanistica: Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

Regolarità edilizia: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10.08.2022 presso il comune di Montopoli risulta quanto di seguito.

La villa, di cui è parte il bene in oggetto è stata edificata prima del 01.09.1967; e successivamente risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Permesso di costruire n. 686/74 , e variante 481/74, art. 26 del 18/05/87 modifiche interne; Prat. Ed. 37/86 del 12.7.1986, Prat. Ed 188/86 del 31.07.1986 costruzione di pensilina; PDC 189/86 del 28.7.1986 e variante 172/89 del 24.11.1989 e Prat. Ed. 234/86 locale enel, Prat. Ed 111/87 accesso pedonale.

Condono Prat. 11/85 Prot. 9047 del 21.11.1985 di cui alla sanatoria n. 8/88 del 13.9.1988 e n. 2/88. 24.5.1988 con la quale vengono sanati tutti gli immobili di proprietà. Con le Prat. 11.1-11.2-11.3-11.4-11.5-11.6. Prat. 218/97 del 18/07/1991 per opere interne art. 26m Prat. 39/93 per recinzione terreni, Prat. 45/93 locale interrato; Prat. 159/93 recinzione, Prat. 200/04 del 28.5.2004 DIA per pozzo, Prat. 55/06 DIA 07.2.2006 opere interne.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 18.03.2008, Reg. gen. 4669 - Reg. part. 1097 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 10.07.2012, Reg. gen. 9760 - Reg. part. 14647 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 06.11.2012, Reg. gen. 14880 - Reg. part. 2302 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.





Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

### **Bene n. 3**

Trattasi di un fabbricato isolato ad uso civile abitazione composto da un appartamento indipendente al solo piano terra, con annessi garage e resede pertinenziale e si compone: ingresso in soggiorno con camino, disimpegno, wc, cucina, e camera, oltre a due ripostigli con accesso dall'esterno, di cui uno più grande e vetrato tipo serra, e scannafosso. Fa parte dell'unità anche un ampio locale garage, posto in aderenza e con accesso sul lato opposto all'ingresso dell'unità sopra detta, oltre al resede su 4 lati censito (area urbana F 22 part 308 sub 3) di mq 400 circa .

Fanno parte, inoltre, dell'unità i seguenti beni condominiali in precedenza con i “bene 1” e “bene 2”: una piscina con annessi accessori al piano seminterrato, un locale magazzino, e il resede di circa 7488 mq (sub 10 bcnc), e anche vari terreni agricoli (11). Si accede al bene dal cv 74-76, direttamente dalla via comunale.

Il bene è ubicato nella fraz.ne di Marti a pochi km dal centro del comune di Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del comune di Montopoli in Val D'Arno, Fg. 22, Part. 308, Sub. 1, Cat. A4, Classe 2, Cons. 4,5, Sup Cat. 116 Mq, Rendita € 252,15, Piano T.;

Fg. 22, Part. 308, Sub. 2, Cat. C6, Classe U, Cons. 55, Sup Cat. 60 Mq, Rendita € 213,04, Piano T.;

Fg. 22, Part. 308, Sub. 3, Cat. F1, Sup Cat. 400 Mq, Piano T.

Il CTU rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento; inoltre precisa che sostanzialmente la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Stato conservativo: Il bene è libero e si presenta in stato di abbandono; necessita di opere di manutenzione straordinaria al fine di rederlo agibile.



All'interno sono ancora presenti degli arredi, si notano infiltrazioni di umidità in alcuni locali del piano terra, andrà fatta una completa revisione degli infissi e degli impianti per accertarne il buon utilizzo ai fini della normativa vigente.

Parti comuni: Il bene ha in comune con i beni (1 e 2) la piscina di circa 80 mq, con i locali accessori ad essa sottostanti di mq 35 e tutta l'area circostante del giardino di pertinenza (mq 7488) compreso un piccolo annesso in muratura di mq 36, oltre vari terreni agricoli.

Servitù: Il CTU non evidenzia alcuna nota da segnalare.

Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era libero.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.2019 ai nn. 20575/13953 e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

In parte, per atto di compravendita ai rogiti notaio Mignone Dott. Aldo di Lucca del 04.04.2003 trascritto a Livorno il 26.04.2002 ai nn. 7711/4220, in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350, in parte, per per successione legittima in morte *omissis* trascritta a Livorno in data 16.04.2015 ai nn. 4479/3174 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.09.2023 ai nn. 15440/10902.

A precedente dante causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436 e in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn.



18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350.

Ad altri danti causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

*Caratteristiche costruttive prevalenti:* Struttura verticale mista in pietra e muratura, solai in laterizio pavimenti in cotto o similari. Altezze interne variabili e superiori a mt 3 per la maggior consistenza. Infissi in legno senza persiane. Impianti elettrici in parte da rifinire in parte completati eseguiti sotto traccia; a prima vista sembrano realizzati a norma per l'epoca in cui sono stati eseguiti; impianti termici tradizionali con caldaia con elementi radianti in ghisa. Pavimenti interni in cotto o simili, copertura a tetto tradizionale con coppi toscani. Posto auto sì; terreno sì. La zona è servita da fognatura comunale (via Musciano). Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura comunale.

*Normativa urbanistica:* Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

*Regolarità edilizia:* Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10.08.2022 presso il comune di Montopoli risulta quanto di seguito.

La villa, di cui è parte il bene in oggetto è stata edificata prima del 01.09.1967; e successivamente risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Permesso di costruire n. 686/74 , e variante 481/74, art. 26 del 18/05/87 modifiche interne; Prat. Ed. 37/86 del 12.7.1986, Prat. Ed 188/86 del 31.07.1986 costruzione di pensilina; PDC 189/86 del 28.7.1986 e variante 172/89 del 24.11.1989 e Prat. Ed. 234/86 locale enel, Prat. Ed 111/87 accesso pedonale.

Condono Prat. 11/85 Prot. 9047 del 21.11.1985 di cui alla sanatoria n. 8/88 del 13.9.1988 e n. 2/88. 24.5.1988 con la quale vengono sanati tutti gli immobili di proprietà. Con le Prat. 11.1-11.2-11.3-11.4-11.5-11.6. Prat. 218/97 del 18/07/1991 per opere interne art. 26m Prat. 39/93 per recinzione terreni, Prat. 45/93 locale interrato; Prat. 159/93 recinzione, Prat. 200/04 del 28.5.2004 DIA per pozzo, Prat. 55/06 DIA 07.2.2006 opere interne.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

*Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:*



Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 18.03.2008, Reg. gen. 4669 - Reg. part. 1097 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 10.07.2012, Reg. gen. 9760 - Reg. part. 14647 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 06.11.2012, Reg. gen. 14880 - Reg. part. 2302 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

#### **Bene n. 4**

Trattasi di modesto magazzino di mq 35 ubicato a poca distanza dai beni di cui sopra composto da unico corpo di fabbrica diviso in 2 stanze aventi accesso uno a nord e l'altro a sud. Fanno parte dell'unità i seguenti beni condominiali con i beni 1,2,3: una piscina con annessi accessori al piano seminterrato, il resede di circa 7488 mq (sub 10 bcnc) ed anche vari terreni agricoli (11). Si accede al bene dal cv 74-76, direttamente dalla via comunale.

Il bene è ubicato nella fraz.ne di Marti a pochi km dal centro del comune di Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del comune di Montopoli in Val D'Arno, Fg. 22, Part. 20, Sub. 6, Cat. C2, Classe 2, Cons. 35, Sup Cat. 35 Mq, Rendita € 117,49, Piano T. Il CTU rileva che la planimetria non corrisponde alla stato dei luoghi, infatti risultano realizzate in difformità due finestre ed una porta; e l'unica porta rappresentata in planimetria è spostata. Per l'aggiornamento della planimetria il CTU stima € 800,00 compreso di spese.

Stato conservativo: Il bene è libero e si presenta in stato di abbandono; si notano infiltrazioni di umidità andrà fatta una completa revisione degli infissi e degli impianti per accertarne il buon utilizzo ai fini della normativa vigente.

Parti comuni: Il bene è parte integrate della villa padronale e dei beni ad essa pertinenti, la piscina di circa 80 mq con i locali accessori ad essa sottostanti di mq 35 e tutta l'area circostante



del giardino di pertinenza (mq 7488), oltre vari terreni agricoli. Oltre altro fabbricato residenziale ad essa attiguo.

Servitù: Il CTU non evidenzia alcuna nota da segnalare.

Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era libero.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.2019 ai nn. 20575/13953 e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

In parte, per atto di compravendita ai rogiti notaio Mignone Dott. Aldo di Lucca del 04.04.2003 trascritto a Livorno il 26.04.2002 ai nn. 7711/4220, in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350, in parte, per per successione legittima in morte *omissis* trascritta a Livorno in data 16.04.2015 ai nn. 4479/3174 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.09.2023 ai nn. 15440/10902.

A precedente dante causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436 e in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350.

Ad altri danti causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente



rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e au nn 9243/6436.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Struttura verticale mista in pietra e muratura, solai in laterizio pavimenti cemento; copertura a tetto tradizionale. Altezze interne mt 210 non vi sono impianti, eccetto elettrico, infissi in legno.

Normativa urbanistica: Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

Regolarità edilizia: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10.08.2022 presso il comune di Montopoli risulta quanto di seguito.

La villa, di cui è parte il bene in oggetto è stata edificata prima del 01.09.1967; e successivamente risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Permesso di costruire n. 686/74 , e variante 481/74, art. 26 del 18/05/87 modifiche interne; Prat. Ed. 37/86 del 12.7.1986, Prat. Ed 188/86 del 31.07.1986 costruzione di pensilina; PDC 189/86 del 28.7.1986 e variante 172/89 del 24.11.1989 e Prat. Ed. 234/86 locale enel, Prat. Ed 111/87 accesso pedonale.

Condono Prat. 11/85 Prot. 9047 del 21.11.1985 di cui alla sanatoria n. 8/88 del 13.9.1988 e n. 2/88. 24.5.1988 con la quale vengono sanati tutti gli immobili di proprietà. Con le Prat. 11.1-11.2-11.3-11.4-11.5-11.6. Prat. 218/97 del 18/07/1991 per opere interne art. 26m Prat. 39/93 per recinzione terreni, Prat. 45/93 locale interrato; Prat. 159/93 recinzione, Prat. 200/04 del 28.5.2004 DIA per pozzo, Prat. 55/06 DIA 07.2.2006 opere interne.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 18.03.2008, Reg. gen. 4669 - Reg. part. 1097 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 10.07.2012, Reg. gen. 9760 - Reg. part. 14647 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 06.11.2012, Reg. gen. 14880 - Reg. part. 2302 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

## **Bene n. 5**



Trattasi di una piscina a raso di circa 80 mq con relativi accessori seminterrati ad essa sottostanti di 50 mq circa, ubicati nell'ampio giardino a poca distanza dalla villa padronale. Il bene è parte integrante della villa composta da due unità, oltre fabbricato residenziale ad essa attiguo e accessori, il resede di circa 7488 mq (censito F 22 part 20 sub 10 bcnc) e un magazzino. Fanno parte della proprietà anche vari terreni agricoli ( 11). Si accede al bene dal cv 74-76, direttamente dalla via comunale.

Il bene è ubicato nella fraz.ne di Marti a pochi km dal centro del comune di Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del comune di Montopoli in Val D'Arno, Fg. 22, Part. 20, Sub. 7, Cat. D1, Rendita € 409,96, Piano S1-T.

Il CTU precisa che la categoria catastale attribuita non corrisponde a quella reale in quanto la categoria D1 rappresenta opifici.

La piscina andava, invece, inserita all'interno di una delle due planimetria delle unità (sub 8 e/o sub 9) oppure censita eventualmnete come C2, non essendovi attualmente una normativa che disciplina catastalmente l'attribuzione della categoria per le piscine. Tuttavia la planimetria catastale della piscina corrisponde, ad eccezione dei locali seminterrati che risultano piu grandi. Ai fini di rendere conforme i manufatti il CTU rileva che andrà presentata in variazione una nuova planimetria per una spesa di € 1.000,00 compreso spese e rilievo.

Stato conservativo: Il bene è libero e si presenta in stato di abbandono; si notano infiltrazioni di umidità, andrà fatta una completa revisione degli infissi, relativamente ai locali interrati, e degli impianti per accertarne il buon utilizzo ai fini della normativa vigente.

Parti comuni: Il bene è parte integrate della villa padronale e dei beni ad essa pertinentiali e tutta l'area circostante del giardino di pertinenza (mq 7488), oltre vari terreni agricoli. Oltre altro fabbricato residenziale ad essa attiguo.

Servitù: Il CTU non evidenzia alcuna nota da segnalare.

Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era libero.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.12019 ai nn. 20575/13953 e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data



14.12.2016 ai nn. 19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

In parte, per atto di compravendita ai rogiti notaio Mignone Dott. Aldo di Lucca del 04.04.2003 trascritto a Livorno il 26.04.2002 ai nn. 7711/4220, in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350, in parte, per per successione legittima in morte *omissis* trascritta a Livorno in data 16.04.2015 ai nn. 4479/3174 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.09.2023 ai nn. 15440/10902.

A precedente dante causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436 e in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350.

Ad altri danti causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e au nn 9243/6436.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Struttura prefabbricata interrata in c.a., piscina a raso con locali accessori in cemento armato sottostanti ad uso magazzini con punto cottura. La piscina è provvista di impianto depurazione acqua, pompa, kit filtri, quadro di comando etc. Tutti elementi ed impianti da rivedere.





Normativa urbanistica: Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

Regolarità edilizia: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10.08.2022 presso il comune di Montopoli risulta quanto di seguito:

La villa, di cui è parte il bene in oggetto è stata edificata prima del 01.09.1967; e successivamente risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni :

Permesso di costruire n. 686/74 , e variante 481/74, art. 26 del 18/05/87 modifiche interne; Prat. Ed. 37/86 del 12.7.1986, Prat. Ed 188/86 del 31.07.1986 costruzione di pensilina; PDC 189/86 del 28.7.1986 e variante 172/89 del 24.11.1989 e Prat. Ed. 234/86 locale enel, Prat. Ed 111/87 accesso pedonale.

Condono Prat. 11/85 Prot. 9047 del 21.11.1985 di cui alla sanatoria n. 8/88 del 13.9.1988 e n. 2/88. 24.5.1988 con la quale vengono sanati tutti gli immobili di proprietà. Con le Prat. 11.1-11.2-11.3-11.4-11.5-11.6. Prat. 218/97 del 18/07/1991 per opere interne art. 26m Prat. 39/93 per recinzione terreni, Prat. 45/93 locale interrato; Prat. 159/93 recinzione, Prat. 200/04 del 28.5.2004 DIA per pozzo, Prat. 55/06 DIA 07.2.2006 opere interne.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 18.03.2008, Reg. gen. 4669 - Reg. part. 1097 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 10.07.2012, Reg. gen. 9760 - Reg. part. 14647 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 06.11.2012, Reg. gen. 14880 - Reg. part. 2302 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

### **Bene n. 6**

Trattasi di 11 terreni agricoli di mq 46390 (oltre 4 ettari), a corredo del lotto 1 in parte destinati a bosco ceduo ed in parte a seminativi, ubicati nella valle sottostante ed accessibili direttamente dalla ville e dai beni ad essa attigui. Si accede ai terreni dal cv 74-76, direttamente dalla via comunale. I beni son ubicati nella fraz.ne di Marti a pochi km dal centro del comune di



Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Terreni del comune di Montopoli in Val D'Arno,

1. Fg. 22, Part. 7, Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. 180 mq, Reddito dom.le 0,19, Reddito agrario 0,04;
2. Fg. 22, Part. 8, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 3450 mq, Reddito dom.le 12,47, Reddito agrario 7,13;
3. Fg. 22, Part. 9, Seminativo o alborato, Classe 4, Sup. 15890 mq, Reddito dom.le 24,62, Reddito agrario 28,72;
4. Fg. 22, Part. 10, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 3610 mq, Reddito dom.le 7,46, Reddito agrario 1,49;
5. Fg. 22, Part. 14, Seminativo, Classe 3, Sup. 4650 mq, Reddito dom.le 16,481, Reddito agrario 12,01;
6. Fg. 22, Part. 16, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 6250 mq, Reddito dom.le 12,91, Reddito agrario 2,58;
7. Fg. 22, Part. 68, Seminativo, Classe 2, Sup. 4090 mq, Reddito dom.le 21,12, Reddito agrario 14,79;
8. Fg. 22, Part. 167, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 1610 mq, Reddito dom.le 3,33, Reddito agrario 0,67;
9. Fg. 22, Part. 168, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 4530 mq, Reddito dom.le 16,38, Reddito agrario 9,36;
10. Fg. 22, Part. 251, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 1710 mq, Reddito dom.le 6,18, Reddito agrario 3,53;
11. Fg. 22, Part. 255, Seminativo o alborato, Classe 4, Sup. 420 mq, Reddito dom.le 0,65, Reddito agrario 0,76.

Il CTU precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Esiste, inoltre, corrispondenza tra la qualità e la cultura indicata al catasto.

Stato conservativo: I bene sono liberi e si presentano in stato di abbandono.

Servitù: Il CTU non evidenzia alcuna nota da segnalare.



Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era libero.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.2019 ai nn. 20575/13953 e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436.

In parte, per atto di compravendita ai rogiti notaio Mignone Dott. Aldo di Lucca del 04.04.2003 trascritto a Livorno il 26.04.2002 ai nn. 7711/4220, in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350, in parte, per per successione legittima in morte *omissis* trascritta a Livorno in data 16.04.2015 ai nn. 4479/3174 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.09.2023 ai nn. 15440/10902.

A precedente dante causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20264/13349, nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e ai nn. 9243/6436 e in parte per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 14.08.2006 ai nn. 18542/10781 e successiva accettazione tacita di eredità del 16.11.2011 trascritta in data 21.12.2011 ai nn. 20265/13350.

Ad altri danti causa è pervenuto, in parte, per successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione trascritta a Livorno il 16.07.2003 ai nn. 12772/7061 con seguente rettifica trascritta in data 02.12.2003 ai nn. 20945/11980.



Al altro dante causa la parti. 167 è pervenuta per atto di compravendita del 28.03.1991, notaio Rosselli dott. Roberto, trascritto in data 15.04.1991 ai nn. 4901/2987. Nonché accettazione tacita di eredità trascritta in data 24.05.2023 ai nn. 9242/6435 e au nn 9243/6436.

Caratteristiche costruttive prevalenti: I terreni sono in parte costituiti da seminativo o alborato e bosco ceduo.

Normativa urbanistica: Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

Regolarità edilizia: Dal CDU allegato alla perizia rilasciato in data 18.10.2022 risulta:

**1.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 7: “Sistema “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. L'acqua nel suo paesaggio – I corsi d'acqua minori di collina e di pianura - ai sensi dell'art. 19 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; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. b) “territori contermini i laghi”; porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000; Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1 - PI. 2

**2.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 8: Sistema “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. 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 - 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. L'acqua nel suo paesaggio – I corsi d'acqua minori di collina e di pianura - ai sensi dell'art. 19 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; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. b) “territori contermini i laghi”; porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000; Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1 - PI. 2.

**3.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 9: 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; - Porz. L'acqua nel suo paesaggio – I corsi d'acqua minori di collina e di pianura - ai sensi dell’art. 19 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; Aree Boscate assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. 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; Note: 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. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000; Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

**4.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 10: 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; - Porz. L'acqua nel suo paesaggio – I corsi d'acqua minori di collina e di pianura - ai sensi dell’art. 19 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; Aree Boscate assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. 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; Note: 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. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000; porz. Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1. – PI. 2

**5.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 14: 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; - Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019; Vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali 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 Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. b) “territori contermini i laghi”; Porz. Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica : V3 - V4 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

**6.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 16: 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; - Porz. L'acqua nel suo paesaggio – I corsi d'acqua minori di collina e di pianura - ai sensi dell’art. 19 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; Aree Boscate assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. 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; Note: Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 - V3 Pericolosità Geomorfologica: G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1



**7.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 68 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. 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 - 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. L'acqua nel suo paesaggio – I corsi d'acqua minori di collina e di pianura - ai sensi dell’art. 19 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; Aree Boscate assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. 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; Note: 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 Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. b) “territori contermini i laghi”; porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000; Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1 - PI. 2.

**8.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 167: 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; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. b) “territori contermini i laghi”; porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000; Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1- PI. 2.

**9.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 168: 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. 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 - 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; 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; Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68; Note: Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 - V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1

**10.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 251 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. U.T.O.E. 7 Musciano - Muscianello ai sensi dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; - Porz. Verde privato e gli orti ai sensi dell'art. 41 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 ( ex Art. 31 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, App. Del. C.C. n. 7 del 15.02.2013); assimilabile alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz.Sede Stradale assimilabili alle zone "F" 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"; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 Pericolosità Geomorfologica: G2 Pericolosità Sismica: S2 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

**11.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 255: 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; 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; Vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali assimilabili alle zone "E" ai





sensi del D.M. 1444/68; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 - V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 18.03.2008, Reg. gen. 4669 - Reg. part. 1097 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 10.07.2012, Reg. gen. 9760 - Reg. part. 14647 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 06.11.2012, Reg. gen. 14880 - Reg. part. 2302 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

## LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 7** - Villa ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Di Musciano 72 Fraz.Ne Marti, piano S1 T- 1

**Bene n. 8** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Di Musciano 72 Fraz.Ne Marti, piano T

### Bene n. 7

Trattasi di una villa di ampia metratura isolata che si eleva su due piani fuori terra (terra e primo) oltre seminterrato, ottimamente rifinita e ben conservata, occupata dal debitore, e composta da una unità abitativa su due piani (T-1) e ampia dependance seminterrata ad essa collegata.

L'unità in questione si compone: al piano terra da ingresso mediante spaziosa limonaia, in disimpegno, wc e scaletta di accesso al piano seminterrato; oltre vano scala di accesso al piano primo, ampio soggiorno con portico sul lato nord, pranzo, studio ed altro disimpegno, cucina, e altra scaletta che porta al seminterrato in una taverna; prima di accedere al piano primo si ha un mezzanino con 2 terrazzi. Il piano primo si compone di disimpegno, 4 camere, 3 bagni, oltre ampia loggia coperta sul lato nord ed altro terrazzino sul lato est. Dal piano terra, con accesso anche dall'esterno mediante una veranda, si può raggiungere la dependance al piano seminterrato.



Al piano seminterrato si trovano, il locale tecnico, una taverna, una cucina, wc, disimpegno, camera ed altro bagno. Mediante un'altra scaletta interna si raggiunge il piano terra attraverso la veranda suddetta. Fanno parte della proprietà una legnaia di modeste dimensioni e vari terreni agricoli di oltre 5 ettari (n. 12). Si accede al bene dal cv 72, direttamente dalla via comunale. Il bene è ubicato nella fraz.ne di Marti a pochi km dal centro del comune di Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del comune di Montopoli in Val D'Arno, Fg. 22, Part. 188, Cat. A2, Classe 4, Cons. 15, Rendita € 1591,98, Piano S1-T-1 (*erroneamente indicato in perizia al Fg. 22, Part. 188, Sub. 8, Cat. A2, Classe 4, Cons. 15, Rendita € 1591,98, Piano S1-T-1*).

Il CTU precisa che sostanzialmente la categoria catastale corrisponde allo stato dei luoghi eccetto che per un finestra piccola mancante nel vano scala lato est e due aperture sul muro esterno della limonaia. Per tali modifiche andrà fatta variazione catastale con aggiornamento della planimetria per una spesa di stimata dal CTU di € 800,00.

Stato conservativo: Il bene è in buono stato con ottime rifiniture.

Parti comuni: La strada di accesso dalla via comunale è condivisa con l'immobile di cui alla part. 309 medesimo foglio di altra proprietà (vedasi atto di servitù allegato notaio Di Lella Vittorio del 6.2.2014 rep 13309/7596).

Servitù: Con atto Di Lella Vittorio del 06/02/14 rep 13309/7596 trascritto a Livorno il 06.03.2014 nn. 2626/1885: "*omissis* costituisce, a carico del terreno di sua proprietà, riportato nel catasto terreni al foglio 22, particelle 127 e 169, ed a favore degli immobili testè venduti con l'atto che si trascrive alla società "*omissis*.", riportati nel catasto fabbricati al foglio 22, particella 309, subalterni 1, 2 e 3, servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi lungo la strada privata che, partendo dalla via Musciano, raggiunge il fondo dominante".

Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era occupato da un esecutato e dalla di lui famiglia.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.2019 ai nn. 20575/13953



e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data 14.12.2016 ai nn. 19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte per atto di assegnazione del 23.12.1985 in notaio Galeazzo Martini di Pontedera trascritto in data 20.01.1986 ai nn. 1062/857 da potere di *omissis* e in parte per atto di divisione da potere di *omissis*.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Struttura verticale mista in pietra e muratura, solai in laterizio ed in parte in legno, pavimenti in cotto ed in parte in legno e gres e in parte da completare; rivestimenti in gres o similari ed in parte da completare. Altezze interne variabili e superiori a mt 3 per la maggior consistenza. Ottime rifiniture. Infissi in legno con persiane. Impianti elettrici eseguiti sotto traccia, a “prima vista” sembrano realizzati a norma per l’epoca in cui sono stati eseguiti; impianti termici tradizionali con caldaia con elementi radianti in ghisa, condizionamento in alcune stanze con macchina esterna.

Pavimenti esterni in cotto, mentre gli interni legno, gres, ceramiche e/o simili, copertura a tetto tradizionale con coppi toscani. Scale interne in legno ed in parte muratura rivestite. Posto auto sì; terreno sì. La zona è servita da fognatura comunale (via Musciano). La villa, così come gli altri fabbricati, risultano allacciati alla fognatura comunale.

Normativa urbanistica: Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

Regolarità edilizia: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10.08.2022 presso il comune di Montopoli risulta quanto di seguito:

La villa, di cui è parte il bene in oggetto è stata edificata prima del 01.09.1967; e successivamente risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Permesso di costruire n. 686/74 , e variante 481/74, art. 26 del 18/05/87 modifiche interne; Prat. Ed. 37/86 del 12.7.1986, Prat. Ed 188/86 del 31.07.1986 costruzione di pensilina; PDC 189/86 del 28.7.1986 e variante 172/89 del 24.11.1989 e Prat. Ed. 234/86 locale enel, Prat. Ed 111/87 accesso pedonale.

Condono Prat. 11/85 Prot. 9047 del 21.11.1985 di cui alla sanatoria n. 8/88 del 13.9.1988 e n. 2/88. 24.5.1988 con la quale vengono sanati tutti gli immobili di proprietà. Con le Prat. 11.1-



11.2-11.3-11.4-11.5-11.6. Prat. 218/97 del 18/07/1991 per opere interne art. 26m Prat. 39/93 per recinzione terreni, Prat. 45/93 locale interrato; Prat. 159/93 recinzione, Prat. 200/04 del 28.5.2004 DIA per pozzo, Prat. 55/06 DIA 07.2.2006 opere interne.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Da quanto emerso durante il sopralluogo del CTU non risultano particolari difformità eccetto che per l'apertura di una modesta finestra sul prospetto laterale nord del vano scala interno e due aperture nel muro esterno della limonaia che andranno regolarizzate mediante presentazione di una SCIA tardiva per la spesa stimata dal tecnico in circa € 2000,00 oltre eventuali oneri comunali ad oggi non quantificabili.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 12.04.2016, Reg. gen. 5821 - Reg. part. 975 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 12.04.2016, Reg. gen. 5821 - Reg. part. 974 a favore di *omissis* contro *omissis*..

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

### **Bene n. 8**

Trattasi di 12 terreni agricoli di mq 52725 (oltre 5 ettari) a corredo del lotto 2, in parte destinati a bosco ceduo in parte a seminativi, vigneto e oliveto, ubicati nella valle sottostante e accessibili direttamente dalla villa e dai beni ad essa attigui. Si accede ai terreni dal cv 72 direttamente dalla via comunale.

I beni sono ubicati nella frazione di Marti a pochi km dal centro del comune di Montopoli dove si trovano tutti i servizi, e sito in area prettamente agricola in aperta campagna lungo la via Musciano.

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Confini: Nel complesso confinano con via Musciano, restante proprietà degli esecutati, *omissis* (...).

Rappresentazione catastale: Catasto Terreni del comune di Montopoli in Val D'Arno,

1. Fg. 22, Part. 13, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 17270 mq, Reddito dom.le 62,43 Reddito agrario 35,68;



2. Fg. 22, Part. 15, Vigneto, Classe 2, Sup. 4480 mq, Reddito dom.le 24,29, Reddito agrario 24,29;
3. Fg. 22, Part. 21, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 2070 mq, Reddito dom.le 7,48, Reddito agrario 4,28;
4. Fg. 22, Part. 23, Vigneto, Classe 3, Sup. 6120 mq, Reddito dom.le 20,54, Reddito agrario 18,96;
5. Fg. 22, Part. 74, Seminativo o alborato, Classe 4, Sup. 4070 mq, Reddito dom.le 6,31, Reddito agrario 7,36;
6. Fg. 22, Part. 84, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 1450 mq, Reddito dom.le 5,24, Reddito agrario 3,74;
7. Fg. 22, Part. 127, Seminativo o alborato, Classe 4, Sup. 2000 mq, Reddito dom.le 3,10, Reddito agrario 3,62;
8. Fg. 22, Part. 169, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 1930 mq, Reddito dom.le 6,98, Reddito agrario 3,99;
9. Fg. 22, Part. 253, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 20 mq, Reddito dom.le 0,07, Reddito agrario 0,70;
10. Fg. 22, Part. 254, Seminativo o alborato, Classe 3, Sup. 270 mq, Reddito dom.le 0,15m Reddito agrario 0,18;
11. Fg. 22 (*erroneamente indicato in perizia come Fg 20*), Part. 256, Seminativo o alborato, Classe 4, Sup. 100 mq, Reddito dom.le 0,15, Reddito agrario 0,18;
12. Fg. 22, Part. 301, Oliveto, Classe 3, Sup. 12945 mq, Reddito dom.le 26,74, Reddito agrario 26,74.

Il CTU precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Esiste, inoltre, corrispondenza tra la qualità e la cultura indicata al catasto.

Stato conservativo: I bene sono liberi e si presentano in stato di abbandono.

Servitù: Sulla particella 13 si trova un pozzo artesiano munito di elettropompa e collegato all'altro lotto mediante tubazioni costituendosi servitù per condurre tubazioni e di servitù di passo per le manutenzioni, come descritto nell'atto Martini del 11.3.1987 rep. 226236/24425.

Occupazione: Alla data del sopralluogo del CTU il bene era libero.

Provenienza: Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per successione legittima in morte *omissis*, denuncia di successione trascritta a Livorno il 18.12.2019 ai nn. 20575/13953 e accettazione con beneficio di inventario del 07.12.2016 trascritta in data 14.12.2016 ai nn.



19286/12904 a favore di *omissis* per diritto di proprietà di 1/3 e successiva accettazione espressa di eredità del 19.09.2017 trascritta in data 11.10.2018 ai nn. 15876/10843 (con nota di rettifica del 14.06.2019 ai nn. 9836/6682) a favore di *omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 ciascuno.

Al dante causa degli esecutati è pervenuto, in parte per atto di assegnazione del 23.12.1985 in notaio Galeazzo Martini di Pontedera trascritto in data 20.01.1986 ai nn. 1062/857 da potere di *omissis* e in parte per atto di divisione da potere di *omissis*.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Trattasi in prevalenza di terreni di qualità seminativo arb., seminativo, due a vigneto ed uno a oliveto.

Normativa urbanistica: Il bene è censito nel RU di Montopoli approvato con D.C.C. n. 8 del 15.2.2013 come edificio di interesse tipologico art. 28 NTA UTOE 7 tav. 8p.

Regolarità edilizia: Dal CDU allegato alla perizia rilasciato in data 18.10.2022 risulta:

**1.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 13: “Sistema “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 rurale della pianura con la maglia agraria tradizionale – Pioppeti 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; - Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell’art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019; 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; Aree agricole miste assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. 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; - Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto – Rete della viabilità minore del territorio rurale storica e recente ai sensi degli articoli 29 e 32 della Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019; 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 Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. b) “territori contermini i laghi”; Porz. Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica: V3, Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3, Pericolosità Sismica: S3, Pericolosità Idraulica: PI. 1 - PI. 2 - PI. 3.

**2.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 15: Sistema “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. L'Insediamento- Viabilità storica scomparsa o non rilevata in cartografia Art. 9.4 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; 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; 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. g) "territori coperti da foreste e da boschi"; Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. b) "territori contermini i laghi"; Porz. Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1- PI. 2.

**3.** Terreno identificato al Fg 22 Part. 21: 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. 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. U.T.O.E. 7 Musciano - Muscianello ai sensi dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; - Verde privato e gli orti ai sensi dell'art. 41 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 ( ex Art. 31 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, App. Del. C.C. n. 7 del 15.02.2013); assimilabile 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"; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S2 - S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

**4.** Terreno identificato al Fg 22 part. 23: 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. 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. L'Insediamento- Viabilità storica scomparsa o non rilevata in cartografia



ART. 9.4 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; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 – G3 - G4 Pericolosità Sismica: S3 - S4 Pericolosità Idraulica: PI. 1- PI. 2.

**5.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 74: 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. L'Insediamento- Viabilità storica scomparsa o non rilevata in cartografia ART. 9.4 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; 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; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Porz. Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1- PI. 2.

**6.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 84: 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; - Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 - G4 Pericolosità Sismica: S3 - S4 Pericolosità Idraulica: PI. 1 - PI. 2.





**7.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 127: 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; - Porz. U.T.O.E. 7 Musciano - Muscianello ai sensi dell’art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; - Porz. Aree Storiche ai sensi dell’art. 33 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 ( ex Art. 28 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, App. Del. C.C. n. 7 del 15.02.2013) assimilabili alle zone “A” ai sensi del D.M. 1444/68 - ; - Porz. Aree urbanizzate di recente formazione ai sensi dell’art. 34 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art. 29 del Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013) assimilabili alle zone “B” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Verde privato e gli orti ai sensi dell’art. 41 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 ( ex Art. 31 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, App. Del. C.C. n. 7 del 15.02.2013); assimilabile alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; Sede Stradale assimilabili alle zone “F” ai sensi del D.M. 1444/68; Note: Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 - V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S2 - S3 Pericolosità Idraulica: PI.1.

**8.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 169: 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. U.T.O.E. 7 Musciano - Muscianello ai sensi dell’art. 35 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; Aree agricole miste assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Verde privato e gli orti ai sensi dell’art. 41 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 ( ex Art. 31 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, App. Del. C.C. n. 7 del 15.02.2013); assimilabile alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Sede Stradale assimilabili alle zone “F” 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” Vulnerabilità Idrogeologica : V2 - V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S2 - S3 Pericolosità Idraulica: PI.1.

**9.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 253: 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; - Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Porz. Vincolo elettrodotto e relativo vincolo di rispetto (L. 22.02.2001 n.36, D.P.C.M. Del 08.07.2003, D.M. 29.05.2008); Vulnerabilità Idrogeologica : V3 Pericolosità Geomorfologica: G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

**10.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 254: 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; 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; 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. g) “territori coperti da foreste e da boschi”; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 Pericolosità Geomorfologica: G2 - G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

**11.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 256: 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; - Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019; 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”; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 Pericolosità Geomorfologica: G2 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

**12.** Terreno identificato al Fg. 22 Part. 301: 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; - Porz. L’Insediamento- Edilizia rurale in cartografia ART. 9. delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; - Porz. L’Insediamento- Viabilità storica scomparsa o non rilevata in cartografia Art. 9.4 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n.21 del 05/03/2009; - Porz. U.T.O.E. 7 Musciano - Muscianello ai sensi dell’art. 35 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; 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; Aree agricole miste 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; Vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Aree urbanizzate di recente formazione ai sensi dell’art. 34 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 (ex art. 29 del Regolamento Urbanistico, variante generale approvata con delibera di C.C. n. 7 del 15.02.2013) assimilabili alle zone “B” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Verde privato e gli orti ai sensi dell’art. 41 Variante NTA approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 ( ex Art. 31 delle N.T.A. Allegate al Regolamento Urbanistico, App. Del. C.C. n. 7 del 15.02.2013); assimilabile alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Sede Stradale assimilabili alle zone “F” ai sensi del D.M. 1444/68; Note: Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000; Vulnerabilità Idrogeologica : V2 - V3 Pericolosità Geomorfologica: G2 – G3 - G4 Pericolosità Sismica: S2 – S3 - S4 Pericolosità Idraulica: PI. 1.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita:



Iscrizioni: Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 12.04.2016, Reg. gen. 5821 - Reg. part. 975 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 12.04.2016, Reg. gen. 5821 - Reg. part. 974 a favore di *omissis* contro *omissis*..

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno il 08.03.2018, Reg. gen. 3855 - Reg. part. 590 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: 1) Pignoramento, trascritto a Livorno il 15.12.2021, Reg. gen. 22630 - Reg. part. 15656, a favore di *omissis* contro *omissis*.

### **Modalità di vendita asincrona**

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 telematica. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita.**

#### ***1) Deposito delle offerte***

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, 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 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, 5° comma, 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, 4° comma e dell'art. 13 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).

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si rappresenta la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 272/2021**", al seguente codice Iban: **IT66Y0707514000000000743876** su c/c acceso presso l'istituto Banca Centro - Credito Cooperativo Toscana Umbria Soc. Coop, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 272/2021 lotto \_\_\_\_\_, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora 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. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita [claudio.cecchella@pecordineavvocatipisa.it](mailto:claudio.cecchella@pecordineavvocatipisa.it). 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. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

## **2) Contenuto dell'offerta**

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- 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 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 centoventi 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 o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

### **3) Allegati all'offerta**

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;



- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) 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 di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) 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;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, 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 del giudice tutelare;
- g) 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 e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- h) se l'offerta è presentata da più persone, copia 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;
- i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;
- j) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

**4) Saranno considerate inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

**5) Modalità della vendita telematica**





L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso la sede degli Ordini professionali o presso lo studio designato dal professionista delegato o l'altro locale di cui sopra.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario sopra indicati. 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 professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di



posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

#### **6) Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, 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 (**272/2021**), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com); laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;

b) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, 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;

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato



di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

e) 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 D.P.R. n. 380/2001) 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;

f) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, 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;

g) 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 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

h) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere



ipotecario-catastale;

k) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

l) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

m) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

n) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **7) Saldo prezzo**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 2, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure

b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. **272/2021 R.G.E**”.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l’IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche 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; 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. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969. 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 c.p.c.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.). L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591 bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### **8) Creditore fondiario**



Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di cui al punto n. 5, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere). Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale. Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Pisa, 20.01.2025

Il Delegato alla vendita

Avv. Prof. Claudio Cecchella

