

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

2° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Marco Zinna**

Delegato: **Dott.ssa Daniela Orlandini**

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO n. 1 (n.6 beni)	Prezzo base: € 153.000,00				
	Offerta minima: € 114.750,00				
	Cauzione: 10% dell'offerta				
	Rilancio minimo: € 3.500,00				
Beni da n.1 a n. 6.					
Ubicazione:	Castelnuovo Val di Cecina (PI), Podere del Pian Serri n. 78				
Descrizione sintetica:	Podere costituito da un fabbricato rurale, un rudere e terreni meglio descritti in perizia.				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Valore di perizia:	€ 204.000,00	Perizia del:	13/02/2023	Ctu:	Dott. Agr. Cavallini Diana
Professionista Delegato:	Dott.ssa Daniela Orlandini con studio in Ponsacco (Pi), Via Prov.le di Gello n. 108C, tel. 0587/735299, e-mail studio@danielaorlandini.it Pec daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .				
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati 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/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (12/2022), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u>Vendita telematica asincrona</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	07/01/2025	ore	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale inizio della gara:	08/01/2025	ore	10:30		

La Dott.ssa Daniela Orlandini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa nell'esecuzione immobiliare n. 12/2022 R.E. con ordinanza notificata in data 03 aprile 2024,

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato ubicato in Ponsacco (Pi) Via Prov.le di Gello n. 108C e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it – **il giorno 08/01/2025 alle ore 10,30** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

Bene n. 1

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Dott. Agr. Cavallini Diana che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Oggetto di vendita è:

Il bene è un terreno a castagneto da frutto di superficie totale di circa 5.35.80 ha, facente parte di una più ampia superficie territoriale di complessivi 97.30.00 ha con fabbricato rurale, fabbricato diruto oltre ad altre costruzioni accessorie utilizzate in precedenza per l'attività agricola.

La consistenza immobiliare in oggetto è posta nel Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (PI), loc. Podere del Pian Serri ed è raggiungibile a mezzo della strada vicinale di Dormi, diramazione della strada Vicinale Pianaggello, Vado Lepre.

La proprietà, recintata per la maggior parte con pali in legno e rete metallica, è attraversata da una strada interna di penetrazione in pessimo stato che lambisce il fabbricato rurale e si dirige verso sud- ovest. Sono presenti inoltre vari fossi e botri che hanno la funzione di

regimazione delle acque superficiali e una sorgente che si trova non molto distante dal fabbricato rurale.

Il bene è costituito da tre corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari: il corpo maggiore, di superficie di 5.24.00 ha, identificato dalle part. n. 40 e 66 del foglio 39, ha una giacitura collinare; i restanti corpi minori, di superficie rispettivamente di 680 e 500 mq, identificati dalle particelle n. 22 e 65 del foglio 40, hanno una giacitura pressoché pianeggiante.

Il bene, nel complesso, è un castagneto da frutto in stato di abbandono, costituito da piante di età e dimensioni diverse. Il castagneto non risulta da tempo oggetto di tecniche colturali quali concimazioni, potatura e ripulitura del sottobosco.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI):

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	S u b .	Porz.	Zon a Cens .	Qualità	C la s s e	Superfici e ha a r e c a	Reddito dominic a l e	Reddito agrario
39	40				Castagnetoda frutto	3	3.70.50 mq	38,27 €	7,65 €
39	66				Castagnetoda frutto	3	1.53.50 mq	15,86 €	3,17 €
40	22				Castagnetoda frutto	1	0.06.80 mq	1,58 €	0,42 €
40	65				Castagnetoda frutto	1	0.05.00 mq	1,16 €	0,31 €

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini

La porzione maggiore del castagneto da frutto, costituita dalle particelle n. 40 e 66, del foglio di mappa n. 39, confina, nel suo insieme, a ovest con la particella 65 (BENE N. 2); a nord con la particella 79 (non oggetto di procedura) ed il Botro del Vecchioni; a ovest con il torrente Possera; a sud con le particelle 62 e 41 (BENE N. 2) e le particelle 52 e 53 (non oggetto di procedura).

La porzione minore del castagneto da frutto, costituita dalle particelle n. 22 e 65, del foglio di mappa n. 40, confina, nel suo insieme, a ovest con la particella 127 (non oggetto di procedura); a nord con la particella 23 (non oggetto di procedura); a ovest con strada vicinale del Sasso; a sud con le particelle 66 e 292 (non oggetto di procedura).

Provenienza:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione era pervenuta al Sig. *omissis* in piena proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig.ra *omissis* come segue: in parte con Atto di compravendita del 28/06/1985 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 18/07/1985 al n. 674 vol. 106, trascritto a Volterra (PI) il 25/06/1985 al reg. gen n. 3626, reg. part. 2631; in parte con Atto di compravendita del 26/11/1986 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 15/12/1986 al n. 1121 vol. 108, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen n. 6734, reg. part. 4750.

Servitù, limitazioni d'uso:

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici. La risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 28/11/2022 riporta infatti che: ".....per il territorio di tale comune di è ancora vigente un decreto di archiviazione emesso senza opposizioni dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Roma in data 27 aprile 1943, con il quale veniva stabilito che in tutto il territorio del Comune di Castelnuovo in Val di Cecina non esistono terreni comunali o frazionali di demanio civico nè terreni di proprietà privata gravati da uso civico".

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione: i terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 01/03/2012

Scadenza contratto: 11/11/2036

Canone mensile: € 50,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 20/09/2022 e protocollata il medesimo giorno al n. 99972, risulta che i beni della procedura sono oggetto di contratto di affitto agrario che riporta i seguenti punti principali:

- Estremi unità catastali oggetto di locazione: tutte le particelle catastali oggetto di procedura;
- Conduttore *omissis*;
- Data di inizio del contratto: 11/11/2011;
- Data di termine del contratto: 11/11/2036 (venticinque anni);
- Canone di locazione annuo: € 600,00 (seicento/00) annuali da corrispondersi in 2 rate semestrali posticipate aventi scadenza rispettivamente il 31/07 e il 31/12 di ciascun anno.

Oltre a quanto sopra espresso si evidenzia che:

- L'abitazione posta al piano primo del fabbricato presente nel podere (foglio 59 part. 148 ex part.23) è esclusa dal contratto di affitto oltre ai vani posti al piano terra dove sono alloggiati i tubi dell'acqua;
- La proprietaria si riserva la facoltà di vendita di tutto quanto ceduto in affitto anche anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi tramite raccomandata a.r.;
- E' esclusa ogni forma di sub-affitto o concessione a terzi d'uso dei beni anche e qualora detto uso avvenga la forma societaria e/o associativa con il sig. *omissis*. La violazione di questo punto sarà motivo di risoluzione del contratto;
- La proprietaria si riserva il diritto di accedere ai terreni direttamente o a mezzo persona di fiducia onde verificarne lo stato generale d'uso e conservazione;
- L'affittuario si obbliga inoltre a rispettare i seguenti impegni dalla cui violazione discenderà automaticamente e immediatamente la risoluzione del contratto:
lavorare l'orto per conto della proprietaria;
mantenere libera un'area sufficiente a ricoverare pollame, conigli ecc.;
- predisporre scavi per l'impianto di alberi da frutto nonché recinzione e muro attorno all'abitazione;

conferire legna da ardere alla proprietaria nella misura di almeno 30 mc l'anno per l'intera durata del contratto nonché due agnelli e mezzo maiale l'anno sempre per l'intera durata del contratto;

provvedere alla realizzazione di scoline, idonee alla messa in sicurezza dell'abitazione dalle acque piovane;

mantenere in buono stato la strada di accesso all'abitazione

tutte le clausole del presente contratto sono essenziali ed irrinunciabili, cosicché la violazione di ciascuna di esse anche in caso di mancata espressa previsione nel relativo precetto, sarà motivo di risoluzione del contratto immediata e senza necessità alcuna di preavviso e/o costituzione di messa in mora.

Alla data dei sopralluoghi i beni risultavano in stato di abbandono da diverso tempo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2022 rilasciato il 21/09/2022 dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina riporta che le particelle sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come segue:

Foglio di Mappa 39 Particelle n. 40 e 66 in parte in "zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico" e in parte in "zona V1 (6) – Parco del Monte di Castelnuovo";

Foglio di Mappa 40 Particelle n. 22 e 65 in "zona V1 (6) – Parco del Monte di Castelnuovo".

Bene n. 2

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Dott. Agr. Cavallini Diana che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Oggetto di vendita è:

Il bene è un terreno a bosco di superficie totale di circa 8.75.35 ha, facente parte di una più ampia superficie territoriale di complessivi 97.30.00 ha con fabbricato rurale, fabbricato diruto oltre ad altre costruzioni accessorie utilizzate in precedenza per l'attività agricola. La consistenza immobiliare in oggetto è posta nel Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (PI), loc. Podere del Pian Serri ed è raggiungibile a mezzo della strada vicinale di Dormi,

diramazione della strada Vicinale Pianaggello, Vado Lepre. La proprietà, recintata per la maggior parte con pali in legno e rete metallica, è attraversata da una strada interna di penetrazione in pessimo stato che lambisce il fabbricato rurale e si dirige verso sud-ovest. Sono presenti inoltre vari fossi e botri che hanno la funzione di regimazione delle acque superficiali e una sorgente che si trova non molto distante dal fabbricato rurale. La superficie a bosco è identificata al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 39, particelle 41, 59/p, 60, 62, 64 e 65 oltre che nel foglio 59 particelle 4/p, 12/p e 13. Il bene è costituito da cinque corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa si presentano come segue: - l'appezzamento maggiore, di superficie di 4.64.00 ha, identificato dalle part. n. 4/p, 12/p e 13 del foglio 59, ha una giacitura collinare; - i restanti appezzamenti, di superficie rispettivamente di 1.98.65 ha (part. 59/p e 60), di 1.87.40 ha (part. 41 e 62), 0.20.80 ha (part. 65), 0.04.50 ha (part. 64), del foglio 39, hanno una giacitura pressoché collinare. Il bosco è costituito in prevalenza da piante latifoglie sempreverdi, ma anche da piante caducifoglie, che formano la tipica macchia mediterranea. Tra le piante sempreverdi sono presenti il leccio (*Quercus ilex*), il corbezzolo (*Arbutus unedo*), il viburno (*Viburnum*), le eriche (*Erica*), il lentisco (*Pistacia lentiscus*), e vari tipi di ginepro (*Juniperus*); mentre tra le caducifoglie la roverella (*Quercus pubescens*), il carpino (*Carpinus*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), ecc.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI):

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario
39	41				Pascolo cespugliato	U	0.41.10 mq	1,27 €	0,64 €
39	59		AA		Seminativo	3	1.54.80 mq	19,99 €	27,98 €
39	59		AB		Pascolo	1	0.66.50 mq	3,09 €	1,72 €
39	60				Bosco ceduo	3	0.88.00 mq	5 €	2,27 €
39	62				Bosco ceduo	2	1.46.30 mq	11,33 €	3,78 €

39	64			Pascolo	2	0.04.50 mq	0,12 €	0,5 €
39	65			Pascolo cespugliato	U	0.20.80 mq	0,64 €	0,32 €
59	4			Seminativo	5	0.84.70 mq	3,06 €	2,62 €
59	12			Seminativo	5	2.24.30 mq	8,11 €	6,95 €
59	13		AA	Seminativo	5	0.01.28 mq	0,05 €	0,04 €
59	13		AB	Bosco ceduo	4	3.89.42 mq	8,04 €	10,06 €

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le seguenti particelle non hanno la qualità catastale corrispondente allo stato dei luoghi:

Foglio 39, particelle 41, 59, 64 e 65;

Foglio 59, particelle 4, 12 e 13.

Confini:

La porzione maggiore del bosco, costituita dalle particelle n. 4/p, 12/p e 13 del foglio 59, confina, nel suo insieme, a est con le particelle 14 e 17 (non oggetto di procedura); a sud con il Botro di Collimoro; a ovest con le particelle 4/p e 33 (BENE N. 4); a nord con le particelle 12/p, 34 (BENE N. 4) e Botro della Fonte.

La porzione costituita dalle particelle 59/p e 60, del foglio di mappa n. 39, confina, nel suo insieme, a ovest con la particella 59/p (BENE N. 4) e con il foglio di mappa n. 48; a nord con la particella 51 (non oggetto di procedura); a est con le particelle 54 e 55 (non oggetto di procedura); a sud con la particella 63 (non oggetto di procedura) e con il Botro della Posserella. La porzione costituita dalle particelle 41 e 62, del foglio di mappa n. 39, confina, nel suo insieme, a ovest e a nord con la particella 40 (BENE N. 1); a est con il Botro della Posserella; a sud con le particelle 54 e 55 (non oggetto di procedura).

La porzione costituita dalla particella 65, del foglio di mappa n. 39, confina, nel suo insieme, a ovest e a nord con la particella 39 (non oggetto di procedura); a est con la particella 66 (BENE N. 1); a sud con la particella n. 54 (non oggetto di procedura).

La porzione costituita dalla particella 64, del foglio di mappa n. 39, confina, nel suo insieme, a ovest e a sud con il foglio di mappa n. 48; a est e nord con la particella 63 (non oggetto di procedura).

Provenienza:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione era pervenuta al Sig. *omissis* in piena proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig.ra *omissis* come segue: in parte con Atto di compravendita del 28/06/1985 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 18/07/1985 al n. 674 vol. 106, trascritto a Volterra (PI) il 25/06/1985 al reg. gen n. 3626, reg. part. 2631; in parte con Atto di compravendita del 26/11/1986 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 15/12/1986 al n. 1121 vol. 108, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen n. 6734, reg. part. 4750.

Servitù, limitazioni d'uso:

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici. La risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 28/11/2022 riporta infatti che: ".....per il territorio di tale comune di è ancora vigente un decreto di archiviazione emesso senza opposizioni dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Roma in data 27 aprile 1943, con il quale veniva stabilito che in tutto il territorio del Comune di Castelnuovo in Val di Cecina non esistono terreni comunali o frazionali di demanio civico nè terreni di proprietà privata gravati da uso civico".

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Si precisa che:

i terreni sono interessati da due attraversamenti di elettrodotti di cui uno ad alta tensione ed uno ad altissima tensione.

Le particelle catastali part. 4 e 13 del F. 59 sono attraversate dall'elettrodotto ad alta tensione; le particelle catastali part. 59 (presenza di un traliccio) del F. 39 e part. 13 del F. 59 sono attraversate dall'elettrodotto ad altissima tensione.

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 01/03/2012

Scadenza contratto: 11/11/2036

Canone mensile: € 50,00.

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 20/09/2022 e protocollata il medesimo giorno al n. 99972, risulta che i beni della procedura sono oggetto di contratto di affitto agrario che riporta i seguenti punti principali:

-Estremi unità catastali oggetto di locazione: tutte le particelle catastali oggetto di procedura;

-Conduttore *omissis*;

-Data di inizio del contratto: 11/11/2011;

-Data di termine del contratto: 11/11/2036 (venticinque anni);

-Canone di locazione annuo: € 600,00 (seicento/00) annuali da corrispondersi in 2 rate semestrali posticipate aventi scadenza rispettivamente il 31/07 e il 31/12 di ciascun anno.

Oltre a quanto sopra espresso si evidenzia che:

-L'abitazione posta al piano primo del fabbricato presente nel podere (foglio 59 part. 148 ex part.23) è esclusa dal contratto di affitto oltre ai vani posti al piano terra dove sono alloggiati i tubi dell'acqua;

-La proprietaria si riserva la facoltà di vendita di tutto quanto ceduto in affitto anche anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi tramite raccomandata a.r.;

-E' esclusa ogni forma di sub-affitto o concessione a terzi d'uso dei beni anche e qualora detto uso avvenga la forma societaria e/o associativa con il sig. *omissis*. La violazione di questo punto sarà motivo di risoluzione del contratto;

-La proprietaria si riserva il diritto di accedere ai terreni direttamente o a mezzo persona di fiducia onde verificarne lo stato generale d'uso e conservazione;

-L'affittuario si obbliga inoltre a rispettare i seguenti impegni dalla cui violazione discenderà automaticamente e immediatamente la risoluzione del contratto:

- lavorare l'orto per conto della proprietaria;
- mantenere libera un'area sufficiente a ricoverare pollame, conigli ecc.;
- predisporre scavi per l'impianto di alberi da frutto nonché recinzione e muro attorno all'abitazione;
- conferire legna da ardere alla proprietaria nella misura di almeno 30 mc l'anno per l'intera durata del contratto nonché due agnelli e mezzo maiale l'anno sempre per l'intera durata del contratto;
- provvedere alla realizzazione di scoline, idonee alla messa in sicurezza dell'abitazione dalle acque piovane;
- mantenere in buono stato la strada di accesso all'abitazione
- tutte le clausole del presente contratto sono essenziali ed irrinunciabili, cosicché la violazione di ciascuna di esse anche in caso di mancata espressa previsione nel relativo precetto, sarà motivo di risoluzione del contratto immediata e senza necessità alcuna di preavviso e/o costituzione di messa in mora.

Alla data dei sopralluoghi i beni risultavano in stato di abbandono da diverso tempo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2022 rilasciato il 21/09/2022 dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina riporta che le particelle sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come segue:

Foglio di Mappa 39 Particelle n. 59, 60, 64 e 65 e Foglio 59 particelle 4, 12 e 13 in "zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico";

Foglio di Mappa 39 Particelle n. 62 in "zona V1 (6) – Parco del Monte di Castelnuovo".

Foglio di Mappa 39 Particella n. 41 in parte in "zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico" e in parte "zona V1 (6) – Parco del Monte di Castelnuovo".

Bene n. 3

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Dott. Agr. Cavallini Diana che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Oggetto di vendita è:

Il bene è un terreno a pascolo di superficie totale di circa 51.14.00 ha, facente parte di una più ampia superficie territoriale di complessivi 97.30.00 ha con fabbricato rurale, fabbricato diruto oltre ad altre costruzioni accessorie utilizzate in precedenza per l'attività agricola. La consistenza immobiliare in oggetto è posta nel Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (PI), loc. Podere del Pian Serri ed è raggiungibile a mezzo della strada vicinale di Dormi, diramazione della strada Vicinale Pianaggello, Vado Lepre. La proprietà, recintata per la maggior parte con pali in legno e rete metallica, è attraversata da una strada interna di penetrazione in pessimo stato che lambisce il fabbricato rurale e si dirige verso sud-ovest. Sono presenti inoltre vari fossi e botri che hanno la funzione di regimazione delle acque superficiali e una sorgente che si trova non molto distante dal fabbricato rurale (FOTO N. 15). La superficie a pascolo è identificata al C.T. di detto Comune come segue: - F. 48, part. 34, 35, 36, 66, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 113 e 114; - F. 58 part. 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 60, 109 e 110; - F. 59 part. 1/p, 3, 6, 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41/p e 42. Il bene è costituito da numerosi corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa. I principali e maggiori corpi si presentano come segue: - l'appezzamento maggiore, di superficie di 33.26.40 ha, identificato dalle part. 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, e 114 del foglio 48, ha una giacitura collinare; - l'appezzamento di dimensioni inferiori rispetto al precedente, di superficie di 9.28.90 ha, identificato dalle part. 15, 16, 19, e 60 del foglio 58, ha una giacitura collinare. I restanti corpi di esigue dimensioni rispetto ai precedenti sono sparsi nella proprietà. Il pascolo è costituito da terreni non soggetti a lavorazioni e a pratiche agronomiche intensive, coperti in prevalenza da vegetazione erbacea perenne e spontanea che non vengono falciati ma vengono brucati sul posto dagli animali. Sul terreno sono presenti, in maniera sparsa e diffusa, cespugli e piante arboree spontanee di varie età e dimensione. Il terreno presenta prevalentemente una struttura di medio impasto con rocce affioranti o sassi. Si precisa che su porzione delle particelle n. 11, 12 e 13 del foglio 58 è presente una struttura metallica di ampie dimensioni utilizzata in precedenza presumibilmente per il ricovero del bestiame e del foraggio. Detta struttura, a forma in pianta pressoché rettangolare della superficie di circa 600 mq (40 mt x 15 mt), è realizzata con file

di pilastri in ferro circolari (sia perimetrali che interne) con copertura a capanna in traversi di metallo. Sia la copertura che le tamponature sono realizzate con pannelli in lamiera grecata. Al momento dei sopralluoghi la struttura descritta verteva in completo stato di abbandono e pessimo stato di manutenzione. Si precisa inoltre che alla data dei sopralluoghi, sparsi in diverse zone della proprietà, erano abbandonati rifiuti ingombranti di vario genere quali autovetture (n. 2), roulotte (n. 2), trattori (n. 3), silos (n. 1), macchinari agricoli di varia natura (carrelli ecc.), pneumatici, strutture precarie e baracche, teli di plastica, pannelli in lamiera, ecc..

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI):

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Class.	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
48	34				Pascolo arborato	U	0.25.80 mq	1,6 €	0,53 €
48	35				Pascolo arborato	U	1.05.10 mq	6,51 €	2,17 €
48	36				Pascolo cespugliato	U	0.12.80 mq	0,4 €	0,2 €
48	66				Seminativo	5	0.12.50 mq	0,45 €	0,39 €
48	72		A		Seminativo	5	0.01.10 mq	0,04 €	0,03 €
48	72		B		Pascolo	1	2.33.20 mq	10,84 €	6,02 €
48	72		C		Seminativo	5	0.01.50 mq	0,05 €	0,05 €
48	73				Seminativo	5	0.32.30 mq	1,17 €	1 €
48	75		AA		Seminativo	5	0.02.66 mq	0,1 €	0,08 €
48	75		AB		Pascolo	1	4.11.34 mq	19,12 €	10,62 €
48	76				Pascolo	1	0.46.40 mq	2,16 €	1,2 €
48	77				Seminativo	5	0.63.70 mq	2,3 €	1,97 €

48	78		AA		Seminativo	5	4.41.94 mq	15,98 €	13,69 €
48	78		AB		Pascolo	1	1.68.06 mq	7,81 €	4,34 €
48	79		AA		Seminativo	5	0.00.78 mq	0,03 €	0,02 €
48	79		AB		Pascolo	1	0.72.22 mq	3,36 €	1,86 €
48	90		AA		Seminativo	5	0.81.25 mq	2,94 €	2,52 €
48	90		AB		Pascolo arborato	U	8.96.35 mq	55,55 €	18,12 €
48	91				Pascolo	1	0.13.90 mq	0,65 €	0,36 €
48	92				Pascolo	1	0.08.40 mq	0,39 €	0,22 €
48	93				Pascolo	1	4.76.50 mq	22,15 €	12,3 €
48	94		AA		Seminativo	5	0.01.13 mq	0,04 €	0,04 €
48	94		AB		Pascolo	1	0.62.17 mq	2,89 €	1,61 €
48	95				Pascolo	1	0.46.70 mq	2,17 €	1,21 €
48	96				Pascolo	1	0.14.30 mq	0,66 €	0,37 €
48	97				Pascolo	1	0.13.40 mq	0,62 €	0,35 €
48	98				Pascolo	1	0.55.50 mq	2,58 €	1,43 €
48	101				Pascolo	1	0.22.60 mq	1,05 €	0,58 €
48	102				Pascolo	1	0.04.10 mq	0,19 €	0,11 €
48	103				Bosco ceduo	5	0.16.50 mq	0,34 €	0,43 €
48	104				Pascolo arborato	U	0.09.50 mq	0,59 €	0,2 €
48	105				Pascolo arborato	U	0.84.00 mq	5,21 €	1,14 €
48	113				Pascolo	1	0.02.90 mq	0,13 €	0,07 €
48	114				Pascolo	1	0.42.00 mq	1,95 €	1,08 €

58	10				Seminativo	5	0.05.60 mq	0,2 €	0,17 €
58	11				Pascolo cespugliato	U	0.09.50 mq	0,29 €	0,15 €
58	12				Pascolo	1	0.11.70 mq	0,54 €	0,3 €
58	13				Pascolo	1	0.35.40 mq	1,65 €	0,91 €
58	15		AA		Seminativo	5	0.34.91 mq	1,26 €	1,08 €
58	15		AB		Pascolo arborato	U	2.38.09 mq	14,76 €	4,92 €
58	16		AA		Seminativo	5	0.80.47 mq	2,91 €	2,49 €
58	16				Pascolo cespugliato	U	3.66.13 mq	1,35 €	5,67 €
58	18				Seminativo	5	0.02.40 mq	0,09 €	0,07 €
58	19		AA		Seminativo	5	0.13.56 mq	0,49 €	0,42 €
58	19		AB		Pascolo arborato	U	0.01.94 mq	0,12 €	0,04 €
58	60		AA		Seminativo	5	1.50.55 mq	5,44 €	4,67 €
58	60		AB		Pascolo	2	0.43.25 mq	1,12 €	0,45 €
58	109				Pascolo arborato	U	1.25.90 mq	7,8 €	2,6 €
58	110				Bosco ceduo	4	0.07.80 mq	0,16 €	0,2 €
59	1				Seminativo	5	4.56.70 mq	16,51 €	14,15 €
59	3				Pascolo	2	0.08.00 mq	0,21 €	0,08 €
59	6		AA		Seminativo	5	0.05.00 mq	0,18 €	0,15 €
59	6		AB		Pascolo	2	0.00.30 mq	0,01 €	0,01 €
59	25				Seminativo	5	0.06.80 mq	0,25 €	0,21 €
59	26				Pascolo	1	0.04.10 mq	0,19 €	0,11 €

59	27		AA		Pascolo	1	0.60.00 mq	3,07 €	1,7 €
59	27		AB		Seminativo	5	0.05.20 mq	0,19 €	0,16 €
59	28		AA		Seminativo	5	0.02.96 mq	0,11 €	0,09 €
59	28		AB		Pascolo cespugliato	U	0.05.04 mq	0,16 €	0,08 €
59	35				Seminativo	5	0.15.20 mq	0,55 €	0,47 €
59	36				Seminativo	5	0.03.20 mq	0,12 €	0,1 €
59	37				Seminativo	5	0.10.30 mq	0,37 €	0,32 €
59	38				Seminativo	5	0.03.60 mq	0,13 €	0,11 €
59	39		AA		Seminativo	5	0.03.70 mq	1,22 €	1,04 €
59	39		AB		Pascolo arborato	U	1.42.40 mq	8,83 €	2,94 €
59	40				Seminativo	5	0.09.50 mq	0,34 €	0,29 €
59	41		A		Seminativo	5	0.05.60 mq	0,2 €	0,17 €
59	41		B		Pascolo cespugliato	U	0.47.80 mq	1,48 €	0,74 €
59	41		C		Seminativo	5	0.04.00 mq	0,14 €	0,12 €
59	42		AA		Seminativo	5	0.02.00 mq	0,07 €	0,08 €
59	42		AB		Pascolo cespugliato	U	0.19.10 mq	0,59 €	0,3 €

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le seguenti particelle non hanno la qualità catastale corrispondente allo stato dei luoghi:

- Foglio 48, particelle 66, 72, 73, 75, 77, 78, 79, 90, 94 e 103;
- Foglio 58, particelle 10, 15, 16, 18, 19, 60 e 110;
- Foglio 59, particelle 1, 6, 25, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42.

Confini:

La porzione maggiore del pascolo, costituita dalle particelle 72, 73, 75, 76 , 77 , 78, 79, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, e 114 del foglio 48, confina, nel suo insieme, a est con la particella 67 (BENE N. 4) e la strada vicinale dei Lastroni ; a sud con il Botro Carbonciolo, con la strada vicinale dei Lastroni e con le particelle n. 99, 112 e 116 (non oggetto di procedura); a ovest con la particella n. 81 (non oggetto di procedura), con i Botri del Vadone e del Terenzano e con il foglio di mappa n. 58; a nord con il Botrello dei Dormi. La porzione costituita dalle particelle 15, 16 , 19, e 60 del foglio 58, confina, nel suo insieme, a ovest con le particelle 22, 23, 24, 92 e 112 (non oggetto di procedura); a nord con il Botro Contino e il foglio 48; a est con il foglio 59; a sud con le particelle 23, 25 e 93 (non oggetto di procedura) e con il Botro delle Casenuove.

Provenienza:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti al Sig. *omissis* in piena proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig.ra *omissis* come segue: in parte con Atto di compravendita del 28/06/1985 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 18/07/1985 al n. 674 vol. 106, trascritto a Volterra (PI) il 25/06/1985 al reg. gen n. 3626, reg. part. 2631;

in parte con Atto di compravendita del 26/11/1986 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 15/12/1986 al n. 1121 vol. 108, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen n. 6734, reg. part. 4750.

Servitù, limitazioni d'uso:

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici. La risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 28/11/2022 riporta infatti che ". per il territorio di tale Comune è ancora vigente

un decreto di archiviazione emesso senza opposizioni dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Roma in data 27 aprile 1943, con il quale veniva stabilito che in tutto il territorio del Comune di Castelnuovo in Val di Cecina non esistono terreni comunali o frazionali di demanio civico nè terreni di proprietà privata gravati da uso civico" .

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dagli atti di provenienza esaminati e dalle note di trascrizione i terreni risultano gravati dalle seguenti servitù:

Servitù di passaggio a piedi o con qualsiasi mezzo sulla strada che insiste sul terreno distinto alle particelle 78 e 90 del foglio 48 a favore della particella 99 (non oggetto di esecuzione) dello stesso foglio. La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù di attingimento di acqua dalla sorgente che si trova nel botro Carbonciolo a favore del fabbricato presente sulla particella 99 (non oggetto di esecuzione) del foglio 48 con l'obbligo di non eseguire lavori (sul terreno identificato alla part. 14 foglio 59) tali da compromettere la portata e la consistenza della sorgente. La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù attiva di passaggio a favore della part. 14 foglio 58 (oggetto di esecuzione) sulle part. 112 e 117 del foglio 48 (non oggetto di procedura). La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù a piedi o con qualsiasi mezzo sulla strada che insiste sul terreno distinto alle particelle 78 e 90 del foglio 48 a favore della particella 99 (non oggetto di esecuzione) dello stesso foglio. La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù per la costruzione della postazione della sonda geotermica denominata "DOLMI 5" e di tutte le opere accessorie a servizio dell'impianto. La servitù, trascritta a Volterra (PI) il 06/02/1995 al reg. gen. 715, reg. part. 503, grava su una porzione di terreno identificato al foglio di mappa 48, particella 90 per complessivi mq 6.120;

Servitù di vapordotto relativa alla “costruzione della linea trasporto fluidi e delle opere ad esso accessorie.....collegante la postazione di sondaggio denominata "DOLMI 5" alla centrale geotermoelettrica denominata "SELVA 1"” per una lunghezza di 840 mt circa. La servitù, trascritta a Volterra (PI) il 25/09/2009 al reg. gen. 7424, reg. part. 4657, grava sui terreni identificati al foglio 48 particelle 90, 93, 101, 103 e 114; foglio 58 particelle 12, 15, 16, 17, 18, 19, 60;

Servitù provvisoria per l'apertura di circa 1.000 mt. di piste d'accesso al vapordotto. La servitù, trascritta a Volterra (PI) il 25/09/2009 al reg. gen. 7424, reg. part. 4657, grava sui terreni identificati al foglio 48 particelle 76, 90 e 94; foglio 58 particelle 15, 16 e 60; foglio 59 particelle 6, 24, 25 e 26;

Servitù di vapordotto relativa alla “modifica della linea trasporto fluidi e delle opere ad esso accessorie, il tutto per brevità indicato "vapordotto", collegante la postazione di sondaggio denominata DOLMI 5 alla centrale geotermoelettrica denominata SELVA 1” (FOTO N. 16). La servitù, trascritta a Volterra (PI) il 05/07/2010 al reg. gen. 5841, reg. part. 3598, grava sul terreno identificato al foglio 48 particella 90 per complessivi mq 11.240.

Si precisa che:

i terreni sono interessati da due attraversamenti di elettrodotti di cui uno ad alta tensione ed uno ad altissima tensione (come specificato nella descrizione); le particelle catastali 90, 93, 94, 95, 97 e 113 del F. 48 e le part. 27, 28 e 40 del F. 59 sono attraversate dall'elettrodotto ad alta tensione. Le particelle catastali 1 (presenza di un traliccio) e 3 del F. 59 sono attraversate dall'elettrodotto ad altissima tensione.

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 01/03/2012

Scadenza contratto: 11/11/2036

Canone mensile: € 50,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 20/09/2022 e protocollata il medesimo giorno al n. 99972, risulta che i beni della procedura sono oggetto di contratto di affitto agrario che riporta i seguenti punti principali:

- Estremi unità catastali oggetto di locazione: tutte le particelle catastali oggetto di procedura;
- Conduttore *omissis*;
- Data di inizio del contratto: 11/11/2011;
- Data di termine del contratto: 11/11/2036 (venticinque anni);
- Canone di locazione annuo: € 600,00 (seicento/00) annuali da corrispondersi in 2 rate semestrali posticipate aventi scadenza rispettivamente il 31/07 e il 31/12 di ciascun anno.

Oltre a quanto sopra espresso si evidenzia che:

- L'abitazione posta al piano primo del fabbricato presente nel podere (foglio 59 part. 23) è esclusa dal contratto di affitto oltre ai vani posti al piano terra dove sono alloggiati i tubi dell'acqua;
- La proprietaria si riserva la facoltà di vendita di tutto quanto ceduto in affitto anche anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi tramite raccomandata a.r.;
- E' esclusa ogni forma di sub-affitto o concessione a terzi d'uso dei beni anche e qualora detto uso avvenga la forma societaria e/o associativa con il sig. *omissis*. La violazione di questo punto sarà motivo di risoluzione del contratto;
- La proprietaria si riserva il diritto di accedere ai terreni direttamente o a mezzo persona di fiducia onde verificarne lo stato generale d'uso e conservazione;
- L'affittuario si obbliga inoltre a rispettare i seguenti impegni dalla cui violazione discenderà automaticamente e immediatamente la risoluzione del contratto:
 - lavorare l'orto per conto della proprietaria;
 - mantenere libera un'area sufficiente a ricoverare pollame, conigli ecc.;
 - predisporre scavi per l'impianto di alberi da frutto nonché recinzione e muro attorno all'abitazione;
 - conferire legna da ardere alla proprietaria nella misura di almeno 30 mc l'anno per l'intera durata del contratto nonché due agnelli e mezzo maiale l'anno sempre per l'intera durata del contratto;

provvedere alla realizzazione di scoline, idonee alla messa in sicurezza dell'abitazione dalle acque piovane;

mantenere in buono stato la strada di accesso all'abitazione

tutte le clausole del presente contratto sono essenziali ed irrinunciabili, cosicché la violazione di ciascuna di esse anche in caso di mancata espressa previsione nel relativo precetto, sarà motivo di risoluzione del contratto immediata e senza necessità alcuna di preavviso e/o costituzione di messa in mora.

Alla data dei sopralluoghi i beni risultavano in stato di abbandono da diverso tempo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2022 rilasciato il 21/09/2022 dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina riporta che le particelle sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come segue:

- Foglio di Mappa 48 Particelle n. 66, 72, 73, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 113 e 114; Foglio 58 particelle 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 60, 109 e 110; Foglio 59 particelle 1, 3, 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 in “zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico”;

Foglio di Mappa 48 Particelle n. 34, 35, 36, 77, 78 e 79 in “zona E2 – sub-sistema agricolo produttivo”;

Foglio di Mappa 48 Particella n. 90 in parte in “zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico” e in parte “zona E2 – sub-sistema agricolo produttivo”.

I terreni ricompresi nel bene in oggetto (BENE N. 3) sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie):

Richiesta di Concessione Edilizia N. 1527/01 del 07/03/2001 per installazione di capannone agricolo necessario al ricovero dei foraggi (particelle n. 75 e 76 del foglio 48); detta Concessione non ha avuto seguito e quindi il capannone non è stato realizzato;

Richiesta di Concessione Edilizia N. 6273/02 del 08/11/2002 per la realizzazione di un capannone ad uso ovile e la realizzazione di un caseificio al piano terra del fabbricato in oggetto. Successivamente la richiesta relativa alla realizzazione del caseificio è stata stralciata con lettera del 27/11/2002 (prot. n. 64 11). Detta richiesta di concessione ha scaturito la presentazione, in data 21/11/2002, di un programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.), cui ha fatto seguito la Deliberazione di Approvazione delle Giunta

Comunale N. 9 del 01/02/2003 interessante la sola costruzione del capannone ad uso ovile. Il P.M.A.A. era corredato da atto unilaterale d'obbligo (impegni assunti dalla proprietaria e dall'affittuario) con durata ventennale dalla data di ultimazione dei lavori.

Si precisa che i lavori non sono stati realizzati e che l'atto unilaterale non è stato trascritto in Conservatoria.

Pratica Edilizia (Attività Edilizia Libera) n. 67/2010 registrata al prot. 2380 in data 14/05/2010 per l'ordinaria manutenzione di recinzioni ed argini;

Pratica Edilizia (Attività Edilizia Libera) n. 103/2010 registrata al prot. 3962 in data 27/07/2010 per l'istallazione di un manufatto precario da realizzarsi sulle particelle n. 12 e 14 del foglio 58. Con detta pratica l'istante si impegna a realizzare quanto richiesto in data 16/08/2010 e a rimuoverlo alla data del 15/08/2011. Al momento dei sopralluoghi è stata identificata una struttura metallica insistente sulle particelle n. 11, 12 e 13 (BENE N. 3) e part. 14 (BENE N. 4) del Foglio 58. La stessa struttura è stata realizzata in maniera difforme a quanto comunicato nella pratica edilizia sia per quanto riguarda le dimensioni che i materiali inoltre è venuto meno l'impegno alla rimozione della stessa e pertanto dovrà essere smantellata.

Bene n. 4

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Dott. Agr. Cavallini Diana che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Oggetto di vendita è:

Il bene è un terreno a seminativo di superficie totale di circa 31.78.35 ha, facente parte di una più ampia superficie territoriale di complessivi 97.30.00 ha con fabbricato rurale, fabbricato diruto oltre ad altre costruzioni accessorie utilizzate in precedenza per l'attività agricola. La consistenza immobiliare in oggetto è posta nel Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (PI), loc. Podere del Pian Serri ed è raggiungibile a mezzo della strada vicinale di Dormi, diramazione della strada Vicinale Pianagello, Vado Lepre. La proprietà, recintata per la maggior parte con pali in legno e rete metallica, è attraversata da una strada interna di penetrazione in pessimo stato che lambisce il fabbricato rurale e si dirige verso sud-ovest.

Sono presenti inoltre vari fossi e botri che hanno la funzione di regimazione delle acque superficiali e una sorgente che si trova non molto distante dal fabbricato rurale. La superficie a seminativo è identificata al C.T. di detto Comune come segue: - F. 39, part. 59/p; - F. 48 part. 67, 68 e 71; - F. 58 part. 14 e 17; - F. 59 part. 1/p, 4/p, 7, 8, 9, 10, 11, 12/p, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, e 41/p. Il bene è costituito da cinque corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa. Il principale e maggiore corpo si presenta come segue: - l'appezzamento maggiore, di superficie di 22.65.50 ha, identificato dalle part. 1/p, 4/p, 7, 8, 9, 10, 11, 12/p, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, e 41/p. del foglio 59, ha una giacitura sia collinare che pianeggiante. I restanti corpi di minori dimensioni rispetto al precedente sono sparsi nella proprietà e sono identificabili nelle TAVOLE 1, 3, 4 e 5 allegate alla presente relazione. Il terreno, alla data dei sopralluoghi, non risultava lavorato da anni e presentava una struttura di medio impasto tendente al "ciottoloso" con sassi e rocce affioranti e con vegetazione sparsa e diffusa di cespugli e piante arboree spontanee di varie età. Il terreno in precedenza veniva coltivato con colture autunno-vernine (grano, orzo ecc.) i cui prodotti venivano utilizzati per alimentare il bestiame (ovino – caprino). Si precisa che su porzione della particella n. 14 è presente una struttura metallica di ampie dimensioni utilizzata in precedenza presumibilmente per il ricovero del bestiame e del foraggio. Detta struttura, a forma in pianta pressoché rettangolare della superficie di circa 600 mq (40 mt x 15 mt), è realizzata con file di pilastri in ferro circolari (sia perimetrali che interne) con copertura a capanna in traversi di metallo. Sia la copertura che le tamponature sono realizzate con pannelli in lamiera grecata. Al momento dei sopralluoghi la struttura descritta verteva in completo stato di abbandono e pessimo stato di manutenzione. Si precisa inoltre che alla data dei sopralluoghi, sparsi in diverse zone della proprietà, erano abbandonati rifiuti ingombranti di vario genere quali autovetture (n. 2), roulotte (n. 2), trattori (n. 3), silos (n. 1), macchinari agricoli di varia natura (carrelli ecc.), pneumatici, strutture precarie e baracche, teli di plastica, pannelli in lamiera, ecc.. Le precisazioni sono le stesse di quelle che interessano anche BENE N. 3.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI):

Dati identificativi	Dati di classamento
---------------------	---------------------

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
39	59		AA		Seminativo	3	1.54.80 mq	19,99 €	27,98 €
39	59		AB		Pascolo	1	0.66.50 mq	3,09 €	1,72 €
48	67				Seminativo	5	4.26.80 mq	15,43 €	13,23 €
48	68				Seminativo	5	1.04.30 mq	3,77 €	3,23 €
48	71				Seminativo	5	0.05.40 mq	0,2 €	0,17 €
58	14				Seminativo	5	2.02.90 mq	7,34 €	6,29 €
58	17				Seminativo	5	0.05.20 mq	1,92 €	1,65 €
59	1				Seminativo	5	4.56.70 mq	16,51 €	14,15 €
59	4				Seminativo	5	0.84.70 mq	3,06 €	2,62 €
59	7				Seminativo	5	0.49.50 mq	1,79 €	1,53 €
59	8				Seminativo	5	5.14.80 mq	18,61 €	15,95 €
59	9				Seminativo	5	0.02.00 mq	0,07 €	0,06 €
59	10				Seminativo	5	0.85.80 mq	3,1 €	2,66 €
59	11				Seminativo	5	0.23.70 mq	0,86 €	0,73 €
59	12				Seminativo	5	2.24.30 mq	8,11 €	6,95 €
59	24				Seminativo	5	6.35.30 mq	22,97 €	19,69 €
59	29				Seminativo	5	0.12.80 mq	0,46 €	0,4 €
59	30				Seminativo	5	1.61.60 mq	5,84 €	5,01 €
59	31				Seminativo	5	0.08.50 mq	0,31 €	0,26 €
59	32				Seminativo	5	0.36.60 mq	1,32 €	1,13 €
59	33				Seminativo	5	1.35.20 mq	4,89 €	4,19 €

59	34				Seminati vo	5	0.21.30 mq	0,77 €	0,66 €
59	41		A		Seminati vo	5	0.05.60 mq	0,2 €	0,17 €
59	41		B		Pascolo cespuglia to	U	0.47.80 mq	1,48 €	0,74 €
59	41		C		Seminati vo	5	0.04.00 mq	0,14 €	0,12 €

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le seguenti particelle non hanno la qualità catastale corrispondente allo stato dei luoghi:

Foglio 39, particelle 59;

Foglio 59, particelle 1, 12 e 41.

Confini:

La porzione maggiore del seminativo, costituito dalle particelle part. 1/p, 4/p, 7, 8, 9, 10, 11, 12/p, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, e 41/p del foglio 59, confina, nel suo insieme, a est con le particelle 1/p, 4/p e 12/p (BENE N. 3); a sud con le particelle n. 13, 39, 41/p e 42 (BENI N. 2 e 3); a ovest e a nord con la strada vicinale dei Lastroni e il foglio 48.

Provenienza:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti al Sig. *omissis* in piena proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig.ra *omissis* come segue: in parte con Atto di compravendita del 28/06/1985 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 18/07/1985 al n. 674 vol. 106, trascritto a Volterra (PI) il 25/06/1985 al reg. gen n. 3626, reg. part. 2631;

in parte con Atto di compravendita del 26/11/1986 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 15/12/1986 al n. 1121 vol. 108, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen n. 6734, reg. part. 4750.

Servitù, limitazioni d'uso:

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da usi civici. La risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 28/11/2022 riporta infatti che ". per il territorio di tale Comune è ancora vigente un decreto di archiviazione emesso senza opposizioni dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Roma in data 27 aprile 1943, con il quale veniva stabilito che in tutto il territorio del Comune di Castelnuovo in Val di Cecina non esistono terreni comunali o frazionali di demanio civico né terreni di proprietà privata gravati da uso civico".

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dagli atti di provenienza esaminati e dalle note di trascrizione i terreni risultano gravati dalle seguenti servitù:

Servitù di passaggio a piedi o con qualsiasi mezzo sulla strada che insiste sul terreno distinto alle particelle 78 e 90 del foglio 48 a favore della particella 99 (non oggetto di esecuzione) dello stesso foglio. La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù di attingimento di acqua dalla sorgente che si trova nel botro Carbonciolo a favore del fabbricato presente sulla particella 99 del foglio 48 (non oggetto di esecuzione con l'obbligo di non eseguire lavori (sul terreno identificato alla part. 14 foglio 59) tali da compromettere la portata e la consistenza della sorgente. La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù attiva di passaggio a favore della part. 14 foglio 58 (oggetto di esecuzione) sulle part. 112 e 117 del foglio 48 (non oggetto di procedura). La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù a piedi o con qualsiasi mezzo sulla strada che insiste sul terreno distinto alle particelle 78 e 90 del foglio 48 a favore della particella 99 (non oggetto di esecuzione) dello stesso foglio. La servitù è stata istituita con Atto di Compravendita del 26/11/1986, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen. 6734, reg. part. 4750;

Servitù per la costruzione della postazione della sonda geotermica denominata "DOLMI 5" e di tutte le opere accessorie a servizio dell'impianto. La servitù, trascritta a Volterra (PI) il

06/02/1995 al reg. gen. 715, reg. part. 503, grava su una porzione di terreno identificato al foglio di mappa 48, particella 90 per complessivi mq 6.120;

Servitù di vaporedotto relativa alla “costruzione della linea trasporto fluidi e delle opere ad esso accessorie.....collegante la postazione di sondaggio denominata "DOLMI 5" alla centrale geotermoelettrica denominata "SELVA 1"” per una lunghezza di 840 mt circa. La servitù, trascritta a Volterra (PI) il 25/09/2009 al reg. gen. 7424, reg. part. 4657, grava sui terreni identificati al foglio 48 particelle 90, 93, 101, 103 e 114; foglio

58 particelle 12, 15, 16, 17, 18, 19, 60;

Servitù provvisoria per l'apertura di circa 1.000 mt. di piste d'accesso al vaporedotto. La servitù, trascritta a Volterra (PI) il 25/09/2009 al reg. gen. 7424, reg. part. 4657, grava sui terreni identificati al foglio 48 particelle 76, 90 e 94; foglio 58 particelle 15, 16 e 60; foglio 59 particelle 6, 24, 25 e 26;

Servitù di vaporedotto relativa alla “modifica della linea trasporto fluidi e delle opere ad esso accessorie, il tutto per brevità indicato "vaporedotto", collegante la postazione di sondaggio denominata DOLMI 5 alla centrale geotermoelettrica denominata SELVA 1”. La servitù, trascritta a Volterra (PI) il 05/07/2010 al reg. gen. 5841, reg. part. 3598, grava sul terreno identificato al foglio 48 particella 90 per complessivi mq 11.240.

Si precisa che:

i terreni sono interessati da due attraversamenti di elettrodotti di cui uno ad alta tensione ed uno ad altissima tensione (come specificato nella descrizione); le particelle catastali 4, 7, 8, 24, 30 e 33 del F. 59 sono attraversate dall'elettrodotto ad alta tensione; le particelle catastali 59 (presenza di un traliccio) del F. 39 e part. 1 (presenza di un traliccio), 8, 30 (presenza di un traliccio), 33 e 34 del F. 59 sono attraversate dall'elettrodotto ad altissima tensione.

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 01/03/2012

Scadenza contratto: 11/11/2036

Canone mensile: € 50,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 20/09/2022 e protocollata il medesimo giorno al n. 99972, risulta che i beni della procedura sono oggetto di contratto di affitto agrario che riporta i seguenti punti principali:

- Estremi unità catastali oggetto di locazione: tutte le particelle catastali oggetto di procedura;
- Conduttore;
- Data di inizio del contratto: 11/11/2011;
- Data di termine del contratto: 11/11/2036 (venticinque anni);
- Canone di locazione annuo: € 600,00 (seicento/00) annuali da corrispondersi in 2 rate semestrali posticipate aventi scadenza rispettivamente il 31/07 e il 31/12 di ciascun anno.

Oltre a quanto sopra espresso si evidenzia che:

- L'abitazione posta al piano primo del fabbricato presente nel podere (foglio 59 part. 148 ex23) è esclusa dal contratto di affitto oltre ai vani posti al piano terra dove sono alloggiati i tubi dell'acqua;
- La proprietaria si riserva la facoltà di vendita di tutto quanto ceduto in affitto anche anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi tramite raccomandata a.r.;
- E' esclusa ogni forma di sub-affitto o concessione a terzi d'uso dei beni anche e qualora detto uso avvenga la forma societaria e/o associativa con il sig. *omissis*. La violazione di questo punto sarà motivo di risoluzione del contratto;
- La proprietaria si riserva il diritto di accedere ai terreni direttamente o a mezzo persona di fiducia onde verificarne lo stato generale d'uso e conservazione;
- L'affittuario si obbliga inoltre a rispettare i seguenti impegni dalla cui violazione discenderà automaticamente e immediatamente la risoluzione del contratto:
 - lavorare l'orto per conto della proprietaria;
 - mantenere libera un'area sufficiente a ricoverare pollame, conigli ecc.;
 - predisporre scavi per l'impianto di alberi da frutto nonché recinzione e muro attorno all'abitazione;
 - conferire legna da ardere alla proprietaria nella misura di almeno 30 mc l'anno per l'intera durata del contratto nonché due agnelli e mezzo maiale l'anno sempre per l'intera durata del contratto;

provvedere alla realizzazione di scoline, idonee alla messa in sicurezza dell'abitazione dalle acque piovane;

mantenere in buono stato la strada di accesso all'abitazione

tutte le clausole del presente contratto sono essenziali ed irrinunciabili, cosicché la violazione di ciascuna di esse anche in caso di mancata espressa previsione nel relativo precetto, sarà motivo di risoluzione del contratto immediata e senza necessità alcuna di preavviso e/o costituzione di messa in mora.

Alla data dei sopralluoghi i beni risultavano in stato di abbandono da diverso tempo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2022 rilasciato il 21/09/2022 dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina riporta che le particelle sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come segue:

Foglio di Mappa 39 Particella n. 29;- Foglio di Mappa 48 Particelle n. 67, 68, 71; Foglio 58 particelle 14 e 17;

Foglio 59 particelle 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 in "zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico".

Vedere quanto espresso per il BENE N. 3.

Bene n. 5

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Dott. Agr. Cavallini Diana che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Oggetto di vendita è:

Il bene è un terreno di superficie di circa 1.180 mq con un fabbricato diruto, facente parte di una più ampia superficie territoriale di complessivi 97.30.00 ha con fabbricato rurale, oltre ad altre costruzioni accessorie utilizzate in precedenza per l'attività agricola. La consistenza immobiliare in oggetto è posta nel Comune di Castelnuovo di Val di Cecina (PI), loc. Podere del Pian Serri ed è raggiungibile a mezzo della strada vicinale di Dormi, diramazione della strada Vicinale Pianaggello, Vado Lepre. La proprietà, recintata per la maggior parte con pali in legno e rete metallica, è attraversata da una strada interna di penetrazione in pessimo

stato che lambisce il fabbricato rurale e si dirige verso sud- ovest. Sono presenti inoltre vari fossi e botri che hanno la funzione di regimazione delle acque superficiali e una sorgente che si trova non molto distante dal fabbricato rurale. Il terreno, identificato al C.T. di detto Comune al F. 48 part. 74, costituito da un unico corpo, ha una conformazione planimetrica irregolare, come è possibile osservare dall'estratto dei fogli di mappa. Il manufatto presente sul terreno è un fabbricato indipendente, di vecchissima costruzione, libero su quattro lati, in stato di completo abbandono, con caratteri tipici dell'architettura rurale dei luoghi (materiali da costruzione ecc.). L'immobile consiste in un edificio in muratura, di forma pressoché rettangolare, con dimensioni in pianta di circa 5 mt x 8 mt, per una superficie totale di circa 40 mq, con muri perimetrali (in parte crollati del tutto) e privo di solai e copertura. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. Nella stessa foto aerea era visibile un ulteriore edificio posto nei pressi di quello in oggetto, le cui tracce, al momento dei sopralluoghi, non risultavano visibili a causa della folta vegetazione spontanea presente.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI):

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario
48	74				Seminativo	5	0.11.80 mq	0,43 €	0,37 €

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che la particella in oggetto non ha la qualità catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

Confini:

Il terreno su cui insiste il fabbricato diruto, identificato con la particella 74 del foglio 48, confina a est con la particella 72 (BENE N. 3); a sud e a ovest con la particella n. 73 (BENE N. 3); a nord con la particella 67 (BENE N. 4) e con la strada vicinale di Dormi.

Provenienza:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti al Sig. *omissis* in piena proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig.ra *omissis* come segue: in parte con Atto di compravendita del 28/06/1985 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 18/07/1985 al n. 674 vol. 106, trascritto a Volterra (PI) il 25/06/1985 al reg. gen n. 3626, reg. part. 2631; in parte con Atto di compravendita del 26/11/1986 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 15/12/1986 al n. 1121 vol. 108, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen n. 6734, reg. part. 4750.

Servitù, limitazioni d'uso:

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 18/11/2021.

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione il terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 01/03/2012

Scadenza contratto: 11/11/2036

Canone mensile: € 50,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 20/09/2022 e protocollata il medesimo giorno al n. 99972, risulta che i beni della procedura sono oggetto di contratto di affitto agrario che riporta i seguenti punti principali:

-Estremi unità catastali oggetto di locazione: tutte le particelle catastali oggetto di procedura;

- Conduttore: Sig. *omissis*;
- Data di inizio del contratto: 11/11/2011;
- Data di termine del contratto: 11/11/2036 (venticinque anni);
- Canone di locazione annuo: € 600,00 (seicento/00) annuali da corrispondersi in 2 rate semestrali posticipate aventi scadenza rispettivamente il 31/07 e il 31/12 di ciascun anno.

Oltre a quanto sopra espresso si evidenzia che:

-L'abitazione posta al piano primo del fabbricato presente nel podere (foglio 59 part. 23) è esclusa dal contratto di affitto oltre ai vani posti al piano terra dove sono alloggiati i tubi dell'acqua;

-La proprietaria si riserva la facoltà di vendita di tutto quanto ceduto in affitto anche anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi tramite raccomandata a.r.;

-E' esclusa ogni forma di sub-affitto o concessione a terzi d'uso dei beni anche e qualora detto uso avvenga la forma societaria e/o associativa con il sig. *omissis*. La violazione di questo punto sarà motivo di risoluzione del contratto;

La proprietaria si riserva il diritto di accedere ai terreni direttamente o a mezzo persona di fiducia onde verificarne lo stato generale d'uso e conservazione;

-L'affittuario si obbliga inoltre a rispettare i seguenti impegni dalla cui violazione discenderà automaticamente e immediatamente la risoluzione del contratto:

lavorare l'orto per conto della proprietaria;

mantenere libera un'area sufficiente a ricoverare pollame, conigli ecc.;

predisporre scavi per l'impianto di alberi da frutto nonché recinzione e muro attorno all'abitazione;

conferire legna da ardere alla proprietaria nella misura di almeno 30 mc l'anno per l'intera durata del contratto nonché due agnelli e mezzo maiale l'anno sempre per l'intera durata del contratto;

provvedere alla realizzazione di scoline, idonee alla messa in sicurezza dell'abitazione dalle acque piovane;

mantenere in buono stato la strada di accesso all'abitazione

tutte le clausole del presente contratto sono essenziali ed irrinunciabili, cosicché la violazione di ciascuna di esse anche in caso di mancata espressa previsione nel relativo

precepto, sarà motivo di risoluzione del contratto immediata e senza necessità alcuna di preavviso e/o costituzione di messa in mora.

Alla data dei sopralluoghi i beni risultavano in stato di abbandono da diverso tempo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2022 rilasciato il 21/09/2022 dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina riporta che le particelle sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come segue:

Foglio di Mappa 48 Particella n. 74 in “zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico”.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato che insiste sulla particella n. 74 è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il 01/09/1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovata il titolo relativo alla costruzione dell'edificio.

Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Bene n. 6

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Dott. Agr. Cavallini Diana che costituisce parte integrante del presente avviso.

Oggetto di vendita è:

Il bene è un fabbricato rurale con relativo resede pertinenziale, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi 97.30.00 ha di terreno, posta nel Comune di Castelnuovo di Val di

Cecina (PI), loc. Podere del Pian Serri, raggiungibile a mezzo della strada vicinale di Dormi, diramazione della strada Vicinale Pianaggello, Vado Lepre. Il fabbricato e il resede pertinenziale sono identificati al C.F. di detto Comune al F. 59 part. 148 (ex 23). Il fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati, per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Da ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'edificio, in muratura ordinaria a pietre, presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana, ed è in parte a un piano ed in parte a due piani fuori terra. Il lato nord-est del piano terra è contro-terra; dallo stesso lato si accede al piano primo mediante un pianerottolo formato da tre gradini. Il fabbricato, nella parte a due piani fuori terra ha copertura a capanna, nella parte ad un piano fuori terra è con copertura ad unica falda spiovente. La

superficie totale lorda del fabbricato è di circa 411 mq ed è così composta: -al piano terra sono presenti locali utilizzati per fini agricoli, allevamento ovini e trasformazione dei prodotti, tra cui una stalla, quattro locali a ovile, una caciaia, un ripostiglio, un fienile (a doppio volume) oltre ad un locale utilizzato per il ricovero degli attrezzi e dei materiali agricoli (carraia); - al piano primo, utilizzato come abitazione con accesso dal pianerottolo anzidetto, si trovano un ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere ed un bagno oltre ad un piccolo ripostiglio (ex forno) con accesso dall'esterno. All'interno dell'abitazione erano presenti n. 2 stufe a legna (una nella cucina e una nel soggiorno-pranzo), un camino (zona ingresso) oltre a radiatori in alluminio in tutti i locali e un boiler elettrico (nel bagno) per l'acqua calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico del fabbricato deriva dalla sorgente presente all'interno della proprietà, posta a nord-ovest dell'edificio. Al piano terra non erano presenti impianti. Il fabbricato appena descritto, alla data dei sopralluoghi, non veniva utilizzato ed anche il terreno pertinenziale, di superficie di circa 1.208 mq, risultava abbandonato con presenza di vegetazione erbacea ed arborea spontanea. Si precisa che alla data dei sopralluoghi, in alcuni locali del piano terra, erano abbandonati rifiuti di vario genere quali mobili, porzioni di tubazioni, pneumatici, pannelli in lamiera, elettrodomestici ecc. Inoltre in aderenza alla porzione ad un solo piano fuori terra era presente una struttura (simil container) in metallo e pannelli coibentati.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	59	148			A4	3	8,5 vani	216 mq	377.53 €	T-1

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini:

Il terreno su cui insiste il fabbricato rurale, identificato con la particella 23 del foglio 59, confina a nord e a est con la particella 8 (BENE N. 4); a sud con le particelle n. 24 e 26 (BENI N. 3 e 4); a ovest con la strada vicinale dei Lastroni.

Provenienza:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti al Sig. *omissis* in piena proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig.ra *omissis* come segue: in parte con Atto di compravendita del 28/06/1985 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 18/07/1985 al n. 674 vol. 106, trascritto a Volterra (PI) il 25/06/1985 al reg. gen n. 3626, reg. part. 2631; in parte con Atto di compravendita del 26/11/1986 del Notaio Francesco Marcone in Pomarance (PI), registrato a Volterra (PI) il 15/12/1986 al n. 1121 vol. 108, trascritto a Volterra (PI) il 22/12/1986 al reg. gen n. 6734, reg. part. 4750.

Servitù, limitazioni d'uso:

I terreni oggetto di esecuzione non sono gravati da civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 18/11/2021.

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli.

Dalle note di trascrizione i terreni su cui insiste il bene non risultano gravati da servitù.

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 01/03/2012

Scadenza contratto: 11/11/2036

Canone mensile: € 50,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 20/09/2022 e protocollata il medesimo giorno al n. 99972, risulta che i beni della procedura sono oggetto di contratto di affitto agrario che riporta i seguenti punti principali:

-Estremi unità catastali oggetto di locazione: tutte le particelle catastali oggetto di procedura;

-Conduttore *omissis*;

-Data di inizio del contratto: 11/11/2011;

-Data di termine del contratto: 11/11/2036 (venticinque anni);

-Canone di locazione annuo: € 600,00 (seicento/00) annuali da corrispondersi in 2 rate semestrali posticipate aventi scadenza rispettivamente il 31/07 e il 31/12 di ciascun anno.

Oltre a quanto sopra espresso si evidenzia che:

-L'abitazione posta al piano primo del fabbricato presente nel podere (foglio 59 part.148 ex23) è esclusa dal contratto di affitto oltre ai vani posti al piano terra dove sono alloggiati i tubi dell'acqua;

-La proprietaria si riserva la facoltà di vendita di tutto quanto ceduto in affitto anche anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi tramite raccomandata a.r.;

-E' esclusa ogni forma di sub-affitto o concessione a terzi d'uso dei beni anche e qualora detto uso avvenga la forma societaria e/o associativa con il sig. *omissis*. La violazione di questo punto sarà motivo di risoluzione del contratto;

-La proprietaria si riserva il diritto di accedere ai terreni direttamente o a mezzo persona di fiducia onde verificarne lo stato generale d'uso e conservazione;

-L'affittuario si obbliga inoltre a rispettare i seguenti impegni dalla cui violazione discenderà automaticamente e immediatamente la risoluzione del contratto:

lavorare l'orto per conto della proprietaria;

mantenere libera un'area sufficiente a ricoverare pollame, conigli ecc.;

predisporre scavi per l'impianto di alberi da frutto nonché recinzione e muro attorno all'abitazione;

conferire legna da ardere alla proprietaria nella misura di almeno 30 mc l'anno per l'intera durata del contratto nonché due agnelli e mezzo maiale l'anno sempre per l'intera durata del contratto;

provvedere alla realizzazione di scoline, idonee alla messa in sicurezza dell'abitazione dalle acque piovane;

mantenere in buono stato la strada di accesso all'abitazione

tutte le clausole del presente contratto sono essenziali ed irrinunciabili, cosicché la violazione di ciascuna di esse anche in caso di mancata espressa previsione nel relativo precetto, sarà motivo di risoluzione del contratto immediata e senza necessità alcuna di preavviso e/o costituzione di messa in mora.

Alla data dei sopralluoghi i beni risultavano in stato di abbandono da diverso tempo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30/2022 rilasciato il 21/09/2022 dal Comune di Castelnuovo di Val di Cecina riporta che le particelle sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come segue:

Foglio di Mappa 59 Particella n. 148 (ex 23) in "zona E1 – sub-sistema agricolo naturalistico".

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il 01/09/1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovata il titolo relativo alla costruzione dell'edificio.

Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

Lo stesso edificio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

Pratica Edilizia N. 122/1985 (richiesta del 11/12/1985 prot. 4986) relativa alla richiesta di Nulla Osta per opere di straordinaria manutenzione quali rifacimento della copertura e dei solai; Nulla Osta rilasciato in data 18/07/1986;

Richiesta di Concessione Edilizia N. 6273/02 del 08/11/2002 per la realizzazione di un capannone ad uso ovile e la realizzazione di un caseificio al piano terra del fabbricato in oggetto. Successivamente la richiesta relativa alla realizzazione del caseificio è stata stralciata con lettera del 27/11/2002 (prot. n. 64 11). Detta richiesta di concessione ha scaturito la presentazione, in data 21/11/2002, di un programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.), cui ha fatto seguito la Deliberazione di Approvazione delle Giunta Comunale N. 9 del 01/02/2003 interessante la sola costruzione del capannone ad uso ovile. Il P.M.A.A. era corredato da atto unilaterale d'obbligo (impegni assunti dalla proprietaria e dall'affittuario) con durata ventennale dalla data di ultimazione dei lavori.

Si precisa che i lavori non sono stati realizzati e che l'atto unilaterale non è stato trascritto in Conservatoria. Rispetto a quanto riportato sulla pratica edilizia suddetta (N. 122/1985), alla data dei sopralluoghi, lo stato dei luoghi presentava difformità consistenti in:

Al primo piano, un modesto posizionamento delle aperture esterne; una modesta differenza di spessore, inclinazione e posizionamento delle murature (sia esterne che interne); una lieve differenza della dimensione di alcune aperture sia esterne che interne ecc.; inoltre la cucina era posizionata al posto del vano camera (4);

Al piano terra sono le medesime del piano primo. Inoltre sono state riscontrate: l'eliminazione di una porzione di parete interna, il tamponamento e l'apertura di alcune aperture interne e la trasformazione di alcune portefinestre in finestre; il tutto ha comportato una diversa distribuzione interna dei locali.

Le difformità interessanti l'edificio dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestazione asseverata di agibilità non è stata reperita presso l'ufficio tecnico comunale.

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

1) PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE:** euro **153.000,00** (centocinquantatremila/00);
- **OFFERTA MINIMA:** euro **114.750,00** (centoquattordicimilasettecentocinquanta/00);
- **CAUZIONE:** pari o superiore al **10% del prezzo offerto**;
- **RILANCIO MINIMO** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 3.500,00** (tremilacinquecento/00).

2) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **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.

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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 (dell'offerente o del suo procuratore legale), ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa (gestore della vendita telematica) al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza,

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta.

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**12/2022**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (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) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- 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);

- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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);
- 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 del giudice tutelare;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata 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 copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia

autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato). Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

- se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 Immobiliare "TRIBUNALE DI PISA P.E. 12/2022 R.G.E.", **IBAN IT87V0523271120000000030303**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 12/2022 R.G.E., lotto unico 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

3) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 8 gennaio 2025 alle ore 10,30 presso lo studio della Dott.ssa Daniela Orlandini in Ponsacco (Pi) Via Prov.le di Gello 108C si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Modalità della vendita telematica

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 13/01/2025.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 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 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.

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 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, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

Modalità di aggiudicazione

- a) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate **più offerte valide** il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
 - se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata;
- d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Commercialista 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.

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, 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.**

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato

dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 12/2022 (dichiarazione di provenienza del denaro).

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **procedura esecutiva n. 12/22 R.G.E. – dott.ssa Daniela Orlandini**

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.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: 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.

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), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in

ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

4) CONDIZIONI DI VENDITA

1) 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;

- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- 6) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

7) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

8) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

9) 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;

10) 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.

5) ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato 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/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, **tel. 050/554790**, fax

050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito www.ivgpisa.com;
www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

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; 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 propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it, www.venditegiudiziarieitalia.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Pisa, 03/10/2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Daniela Orlandini

Professionista Delegato
Dott.ssa Daniela Orlandini

Esecuzione n. 12/22 R.E.