

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il **Notaio Anna GAUDIANO**, con studio in PONSACCO, viale I Maggio numero civico 87, tel. 0857 732950, indirizzo posta elettronica anna.gaudiano@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 21 ottobre 2020, nell'esecuzione immobiliare **n.230/19**, alla quale è **riunita** la n. 74/22, promosse da XXXXX (per XXXXX) contro:

XXXXX, con sede in XXXXX, codice fiscale: XXXXX,
a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che presso il proprio studio, il giorno **13 dicembre 2024 alle ore 15.00 e seguenti** procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita in un **UNICO LOTTO** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed inte-

grazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C..

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 891.000,00 (ottocentonovantunomila e centesimi zero)**.

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 668.250,00 (seicentosessantotomila duecentocinquanta e centesimi zero)**.

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

DESCRIZIONE DEL BENE

In Comune di CAPANNOLI, località Santo Pietro Belvedere, via Provinciale di Belvedere numero civico 29, piena proprietà dell'intero di complesso edilizio ad uso agriturismo composto da un fabbricato principale, un edificio pertinenziale, una tettoia, un gazebo, due piscine e un resede di circa metri quadrati 2.737 che circonda l'intero compendio. Il fabbricato principale è costituito da un nucleo originario di tipo colonico elevato su due piani fuori terra, oltre ad un ulteriore corpo elevato su un piano fuori terra, realizzato recentemente e adibito a sala ristoro. Il nucleo originario ospita, al pia-

no terreno, due cantine, una cucina e una sala pranzo oltre a tre alloggi con ingresso indipendente, mentre al piano primo trovano collocazione ulteriori tre alloggi con ingresso indipendente. L'edificio pertinenziale consiste in un fabbricato monopiano formato da un nucleo definito e ristrutturato destinato ad accogliere locali accessori all'attività agrituristica e da una porzione che è attualmente in parte allo stato di rudere ed in parte realizzata con strutture precarie. La tettoia ha una struttura in pilastri di muratura e copertura in legno e laterizio, il gazebo ha una struttura in ferro e copertura in telo, le due piscine hanno la prima un ingombro di 12 m x 6 m e profondità 1,40 m e l'altra un ingombro di 4 m x 3 m e profondità 0,50 m. Sono compresi nella vendita anche vari terreni della superficie catastale complessiva di metri quadrati 76.192. Occupazione Alla data della perizia gli immobili in oggetto risultavano occupati da terzi, come evidenziato dal CTU, in forza dei seguenti contratti di locazione: - contratto di affitto agrario registrato a Pontedera il 7 febbraio 2017 al numero 497 serie 3T; - contratto di affitto agrario registrato a Pontedera al numero 1654_3T_2020 ; - contratto di affitto registrato il 10 agosto 2020 al numero 2889 serie 3T, nella perizia il CTU ha inoltre evidenziato che quest'ultimo contratto è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento. Confini L'immobile ad uso agrituristico (particella 344) confina con terreni di proprietà della stessa

società eseguita e con terreno di proprietà XXXXX, salvo se altri. La particella 65 confina con terreni di proprietà della stessa società eseguita e con terreni di proprietà XXXXX e XXXXX, salvo se altri. La particella 67 confina con terreni di proprietà della stessa società eseguita e con beni di proprietà XXXXX e XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX e con Strada vicinale di Quarrata, salvo se altri. La particella 68 confina con terreni di proprietà della stessa società eseguita e con beni di proprietà XXXXX, salvo se altri. La particella 69 confina con terreni di proprietà della stessa società eseguita e con beni di proprietà XXXXX e XXXXX, salvo se altri. La particella 70 confina su tutti i lati con altri terreni di proprietà della stessa società eseguita, salvo se altri. La particella 72 confina su tutti i lati con altri terreni di proprietà della stessa società eseguita, salvo se altri. La particella 73 confina su più lati con altri terreni di proprietà della stessa società eseguita, e con proprietà XXXXX, salvo se altri. La particella 74 confina con terreni di proprietà della stessa società eseguita, con terreni di proprietà XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, salvo se altri. La particella 77 confina su più lati con altri terreni di proprietà della stessa società eseguita e su un lato con XXXXX, salvo se altri. La particella 162 confina su più lati con altri terreni di proprietà della stessa società eseguita e con proprietà XXXXX, XXXXX, XXXXX, Botro di Fognatico e Botro di Botume,

salvo se altri. La particella 181 confina con terreni di proprietà della stessa società esecutata e con beni di proprietà XXXXX e XXXXX, salvo se altri. La particella 338 confina con terreni di proprietà della stessa società esecutata e con terreni di proprietà XXXXX e XXXXX, salvo se altri. La particella 341 confina con terreni di proprietà della stessa società esecutata e con terreni di proprietà XXXXX e XXXXX, salvo se altri. La particella 343 confina con terreni di proprietà della stessa società esecutata e con terreni di proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **CATASTO FABBRI-CATI del Comune di CAPANNOLI**, nel *foglio 16, particella 344*, categoria D/10, rendita catastale euro 10.275,00. Al **CATASTO TERRENI del Comune di CAPANNOLI**, nel *foglio 16*: - **particella 65**, vigneto, classe 2, superficie catastale totale metri quadrati 10.800, reddito dominicale euro 66,93, reddito agrario euro 64,14; - **particella 67**, vigneto, classe 2, superficie catastale totale metri quadrati 7.180, reddito dominicale euro 44,50, reddito agrario euro 42,64; - **particella 68**, vigneto, classe 2, superficie catastale totale metri quadrati 1.500, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 8,91; - **particella 69**, vigneto, classe 1, superficie catastale totale metri quadrati 1.830, reddito dominicale euro 21,74, reddito agrario euro 13,23; - **particella 70**, bosco misto, classe 1, superficie catastale totale metri quadrati 790, reddito dominicale euro 1,22, reddito agrario euro 0,33; - **particella 72**,

bosco misto, classe 1, superficie catastale totale metri quadrati 1.570, reddito dominicale euro 2,43, reddito agrario euro 0,65; - **particella 73**, bosco misto, classe 1, superficie catastale totale metri quadrati 3.360, reddito dominicale euro 5,21, reddito agrario euro 1,39; - **particella 74**, uliveto, classe 3, superficie catastale totale metri quadrati 2.990, reddito dominicale euro 6,18, reddito agrario euro 6,18; - **particella 77**, bosco ceduo, classe unica, superficie catastale totale metri quadrati 82, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,03; - **particella 162**, seminativo, classe 2, superficie catastale totale metri quadrati 18.800, reddito dominicale euro 92,24, reddito agrario euro 67,97; - **particella 181**, vigneto, classe 2, superficie catastale totale metri quadrati 5.950, reddito dominicale euro 36,88, reddito agrario euro 35,34; - **particella 338**, vigneto, classe 1, superficie catastale totale metri quadrati 17.850, reddito dominicale euro 212,03, reddito agrario euro 129,06; - **particella 341**, area fab dm, superficie catastale totale metri quadrati 3.150, senza redditi; - **particella 343**, frutteto, classe 2, superficie catastale totale metri quadrati 340, reddito dominicale euro 2,46, reddito agrario euro 1,93. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che: - la particella 71 è stata soppressa ed ha generato le particelle 338, 339 e 340 giusta tipo mappale del 28/06/2011 protocollo n. PI0145662 in atti dal 28/06/2011 per nuova costruzione (n. 145662.1/2011).

La particella 75 è stata soppressa ed ha generato le particelle 341 e 342 giusta tipo mappale del 28/06/2011 protocollo n. PI0145662 in atti dal 28/06/2011 per nuova costruzione (n. 145662.1/2011). La particella 76 è stata soppressa ed ha generato le particelle 343 e 344 giusta tipo mappale del 28/06/2011 protocollo n. PI0145662 in atti dal 28/06/2011 per nuova costruzione (n. 145662.1/2011). Le particelle 339, 340 e 342 sono state soppresse ed hanno generato la particella 344, giusta tipo mappale del 28/06/2011 protocollo n. PI0145662 in atti dal 28/06/2011 per nuova costruzione (n. 145662.2/2011).

La particella 344 è diventata di categoria D/10 giusta dichiarazione per costituzione del 30/06/2011 protocollo n. PI0146097 in atti dal 30/06/2011 (n. 2015.1/2011). Provenienza

La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società esecutata dal signor XXXXX per atto di conferimento in società ai rogiti della dottoressa Maria Antonietta Denaro, Notaio in Vicopisano in data 14 novembre 2002, repertorio 8003, trascritto a Volterra il 27 novembre 2002 al numero 7003 particolare. Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato in data 27 febbraio 2020, risulta che: - i terreni di cui alle particelle 65, 67, 68, 69, 181 ricadono in parte all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 34 delle N.T.A.) e in parte nel territorio aperto, sempre in Area a prevalente funzione agricola (art. 25 delle N.T.A.), normati anche dalla Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 per

la disciplina generale del territorio agricolo; - i terreni di cui alle particelle 70, 72 e 162 ricadono nel territorio aperto per porzione in Area boscata (art. 22 delle N.T.A.) e per porzione in Area a prevalente funzione agricola (art. 25 delle N.T.A.), normati anche dalla Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 per la disciplina generale del territorio agricolo;

- il terreno di cui alla particella 73 ricade in parte all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 34 delle N.T.A.) per porzione in Area boscata (art. 22 delle N.T.A.) e per porzione in Area a prevalente funzione agricola (art. 25 delle N.T.A.), e in parte nel territorio aperto in Area boscata (art. 22 delle N.T.A.), normato anche dalla Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 per la disciplina generale del territorio agricolo;

- i terreni di cui alle particelle 74, 341, 343 e 344 ricadono all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 34 delle N.T.A.) in Area a prevalente funzione agricola (art. 25 delle N.T.A.), normati anche dalla Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 per la disciplina generale del territorio agricolo;

- il terreno di cui alla particella 77 ricade all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 34 delle N.T.A.) in Area boscata (art. 22 delle N.T.A.), normato anche dalla Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 per la disciplina generale del territorio agricolo;

- il terreno di cui alla particella 338 ricade in parte all'interno dell'U.T.A. di Santo Pietro Belvedere (art. 34 delle N.T.A.) per porzione in

Area boscata (art. 22 delle N.T.A.) e per porzione in Area a prevalente funzione agricola (art. 25 N.T.A.), e in parte nel territorio aperto in Area a prevalente funzione agricola (art. 25 delle N.T.A.), normato anche dalla Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 per la disciplina generale del territorio agricolo. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU ing. Barbara Zucchelli in data 14 agosto 2020 si precisa che il nucleo originale del fabbricato principale che fa parte del bene in oggetto è di antica costruzione e risulta edificato in data antecedente al giorno 1 settembre 1967. Con pratica edilizia numero 2901 depositata il 17 gennaio 1987 è stata richiesta la concessione edilizia, rilasciata il 4 maggio 1987 con il numero 908 per la manutenzione straordinaria del fabbricato. Con pratica edilizia numero 3185 del giorno 11 giugno 1988, è stata richiesta la concessione edilizia, rilasciata il 26 novembre 1988 con il numero 1048 per la ristrutturazione del fabbricato. Con pratica edilizia numero 4015 del 25 maggio 1994 è stata richiesta la concessione edilizia, rilasciata il 27 aprile 1995 con il numero 1760, per la realizzazione di due unità abitative a carattere agriturismo all'interno del fabbricato rurale e di piscina a servizio. E' stata inoltre presentata la pratica di variante alla suddetta concessione edilizia con pratica numero 351 del giorno 8 marzo 1996, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia numero 1832 del 26 giugno 1996. Con comuni-

cazione di inizio attività numero 325 del 12 dicembre 1995 sono state realizzate opere interne al fabbricato. Tale pratica è stata poi seguita da una variante presentata con pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività numero 338 del 20 gennaio 1996. Con pratica edilizia numero 734 del 2 aprile 1998 è stata richiesta la concessione edilizia, rilasciata il 23 settembre 1998 con il numero 2146, per la formazione di un'ulteriore unità abitativa per agriturismo nel fabbricato principale, oltre alla ristrutturazione di annessi agricoli. Per tale pratica è stata poi presentata una prima variante in corso d'opera mediante DIA del 15 luglio 1999 (pratica edilizia numero 734/1) relativamente alla sola unità abitativa posta al piano terreno oggetto della pratica originaria, per la quale è stata certificata l'abitabilità in data 31 luglio 1999 (protocollo numero 9234). In data 5 aprile 2001 è stata presentata una DIA (protocollo 4136) con pratica numero 1262 per il risanamento della copertura del fabbricato, con coibentazione ed impermeabilizzazione della stessa oltre ad altre opere su altri fabbricati del complesso. Con DIA del 5 novembre 2002 (protocollo numero 9702) è stata presentata la pratica edilizia numero 1517 per opere di adeguamento igienico funzionale da eseguirsi nel fabbricato principale, oltre ad altre opere minori (realizzazione del gazebo in ferro). In data 17 marzo 2006 è stata presentata una DIA (protocollo 2640), con pratica edilizia numero 2040, per opere interne volte alla realizza-

zione della cucina dell'attività agrituristica posta al piano terra dell'edificio principale. In data 20 dicembre 2008 è stata presentata una DIA (protocollo numero 11020) con pratica edilizia numero 2410, per il frazionamento al piano primo dell'edificio principale dell'alloggio presente sul lato nord-ovest in due alloggi, oltre ad interventi sull'annesso separato. In data 9 febbraio 2010 è stata presentata una DIA (protocollo numero 1343) con pratica edilizia numero 2572 per la realizzazione di una struttura permanente di tipo pertinenziale in adiacenza all'edificio principale dotata di chiusure laterali stagionali per l'esercizio di attività didattiche e per la somministrazione di pasti ad uso dell'attività agrituristica. In data 20 marzo 2010 è stata presentata la DIA (protocollo numero 2741) con pratica edilizia numero 2587 in sostituzione della pratica presentata in precedenza (numero 2410 del 2008) ed atta alla realizzazione, con diversa modalità, di interventi analoghi a quelli dichiarati nella suddetta pratica sostituita. In data 20 novembre 2013 è stata presentata la richiesta di permesso di costruire con pratica edilizia numero 2940/2013 per la trasformazione della struttura pertinenziale realizzata in adiacenza all'edificio principale in struttura permanente (con strutture laterali fisse) ed è stato rilasciato il relativo permesso a costruire numero 347 del 2015. Per quanto riguarda l'edificio secondario posto a sud-est rispetto al principale, lo stesso è stato oggetto di pratica di condono

edilizio (ex DL 649/1994) numero 51/1995 presentata il 30 marzo 1995 con protocollo numero 3001 ed è stata rilasciata la concessione in sanatoria numero 2033 del 16 dicembre 1997. Tale pratica di condono edilizio riguarda inoltre la tettoia posta in prossimità dell'edificio principale, a sud-est dello stesso. Con pratica edilizia numero 734 del 2 aprile 1998 (già citata con riferimento all'edificio principale) è stata richiesta la concessione edilizia, rilasciata il 23 settembre 1998 con il numero 2146, per la ristrutturazione dell'annesso agricolo posto sul lato sud-est dell'edificio principale, oltre ad altri interventi su ulteriori annessi secondari. Successivamente, sempre con riferimento alla suddetta pratica edilizia numero 734 è stata presentata una seconda variante in corso d'opera relativa agli annessi mediante presentazione della pratica edilizia numero 734/2, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia numero 2337 del 24 gennaio 2000. Con ulteriore variante in corso d'opera presentata in data 24 ottobre 2000 (protocollo 12178) sono state apportate ulteriori modifiche all'annesso allora destinato ad allevamento per bachi da seta ed è inoltre stata certificata l'abitabilità con protocollo 12285 del 26 ottobre 2000. Con la DIA di cui alla pratica edilizia numero 2410 del 2008 già citata con riferimento all'edificio principale, poi sorpassata e sostituita dalla pratica edilizia numero 2587 inerente la DIA (protocollo numero 2741) presentata in data 20 marzo 2010, è stata

denunciata la realizzazione di interventi mirati al cambio di destinazione d'uso dell'annesso allora destinato ad allevamento di bachi da seta in alloggio a servizio dell'agriturismo.

Per quanto riguarda la tettoia posta in prossimità dell'edificio principale, a sud-est dello stesso, con la pratica numero 734/2 e relativa concessione edilizia numero 2337 del 24 gennaio 2000 già citata in precedenza, è stata definita la formazione definitiva del manufatto. Il CTU dichiara che non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di analisi ed evidenzia che, in relazione alle numerose pratiche edilizie in atti, l'ultima rappresentazione di riferimento per l'edificio principale (con esclusione della struttura pertinenziale addossata al lato nord-est dello stesso che è rappresentato in pratiche edilizie successive) è contenuta nella pratica edilizia numero 2587/2010. Per quanto riguarda invece la struttura pertinenziale citata, l'ultima pratica di riferimento è la numero 2940/2013. Rispetto alle rappresentazioni di tali pratiche edilizie lo stato di fatto dell'edificio principale presenta le seguenti difformità: 1) il corpo monopiano realizzato in adiacenza al lato nord-est del nucleo originario del fabbricato principale, ospitante la sala pranzo/sala didattica dell'agriturismo, è stato realizzato con diversa collocazione rispetto al nucleo originario ed in particolare risulta traslato verso sud-est di circa centimetri 150; 2) la forma del corpo monopiano sopra citato di

fatto differisce da quella rappresentata nella planimetria della pratica edilizia ed in particolare presenta un maggior volume realizzato sul lato ovest e sud-ovest dell'edificio ed un maggior volume realizzato sul lato sud-est dell'edificio; l'ingombro in pianta di tale ulteriore volumetria realizzata è di circa metri quadrati 72; 3) all'interno del corpo monopiano sopra citato, nell'ingombro rappresentato nella planimetria allegata alla pratica edilizia, non è stato realizzato il bagno, il quale è invece stato realizzato all'interno del maggior volume posto sul lato sud-est come indicato al punto precedente; in particolare in tale maggior volume sono stati realizzati due servizi igienici e il disimpegno tra i due interposto, oltre ad un ripostiglio accessibile dal percorso di collegamento tra la cucina e la struttura monopiano; 4) il locale posto al piano terra sul lato nord-est dell'edificio principale all'interno dell'alloggio numero 3 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) ha un maggiore ingombro rispetto alla planimetria in atti; in particolare per questa porzione di edificio si evidenzia che la rappresentazione riportata nella pratica edilizia numero 2587/2010 è evidentemente meno aggiornata della precedente pratica edilizia numero 1517 (DIA presentata nell'anno 2002) che il CTU ritiene quindi possa essere presa a riferimento; a tale riguardo specifica che con la suddetta pratica edilizia numero 1517/2002 il volume originariamente ospitante un forno in muratura posto al

piano terra nell'angolo est dell'edificio principale era stato trasformato in un locale adibito a dispensa annesso all'alloggio occupante il lato sud-est del piano terreno dell'edificio, ma tale trasformazione non è poi stata correttamente riportata nella pratica edilizia numero 2587/2010, dove tale locale, seppure interno a zona coperta da tratteggio in quanto "superficie non interessata dall'intervento", è ancora indicato come "forno"; il CTU ritiene pertanto che per tale porzione dell'edificio possa essere utilmente fatto riferimento alla pratica edilizia numero 1517/2002 e possa essere considerato un errore di rappresentazione grafica quello compiuto nella pratica numero 2587/2010; in ogni caso, come già specificato, tale locale ha di fatto un maggiore ingombro planimetrico rispetto allo stato rappresentato; 5) la finestra posta nel soggiorno dell'alloggio collocato sul lato sud-est dell'edificio principale al piano terra è spostata rispetto alla rappresentazione della pratica edilizia, essendo di fatto adiacente al tramezzo che separa il soggiorno dal bagno; 6) nell'edificio principale tra la cucina dell'agriturismo e la sala pranzo posta sul lato sud-ovest, l'apertura con funzione di passavivande è spostata rispetto alla rappresentazione della planimetria; 7) Sulla planimetria della pratica edilizia non è rappresentato un volume tecnico di fatto presente sul lato nord-est del nucleo originario dell'edificio principale, il quale contiene caldaie poste a servizio del fabbricato; 8) sulla planimetria della

pratica edilizia è rappresentata una finestra di fatto non presente collocata sul lato nord della cantina posta sul lato nord dell'edificio principale; 9) alcune aperture esterne presenti nell'edificio principale risultano di diversa dimensione o posizionate in modo non conforme allo stato effettivo riscontrato; si tratta in particolare dell'apertura finestrata del locale posto sul lato est al piano terra nell'alloggio numero 2 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato), dell'apertura finestrata del bagno posto al piano primo nell'alloggio numero 5 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato); l'apertura finestrata del locale di sgombero posto al piano primo nell'alloggio numero 5 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) presenta una minor larghezza rispetto alla planimetria della pratica edilizia; 10) non risultano correttamente rappresentate sulla planimetria della pratica edilizia rispetto allo stato effettivo alcune sporgenze/rientranze nelle pareti con particolare riferimento all'alloggio numero 2 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) posto al piano terra dell'edificio principale; 11) sulla planimetria della pratica edilizia non è riportata la presenza di un piccolo setto presente nella zona giorno all'interno dell'alloggio numero 2 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) posto al piano terra dell'edificio principale, presente nello stato effettivo a delimitazione della zona cottura rispetto all'ingresso; 12) nella pla-

animetria della pratica edilizia, all'interno dell'alloggio numero 2 posto al piano terra del fabbricato principale (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) non sono raffigurati né il secondo servizio igienico né il tramezzo che difatto suddivide in due porzioni il disimpegno del reparto notte ed è pertanto complessivamente diversa la distribuzione interna al reparto notte; 13) la porta di accesso al bagno posto al piano primo nell'alloggio numero 4 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) dell'edificio principale è rappresentata sulla planimetria della pratica edilizia in diversa posizione rispetto allo stato effettivo; 14) nella planimetria allegata alla pratica edilizia sono rappresentate in maniera inesatta alcune tamponature realizzate in corrispondenza di preesistenti aperture interne tra locali contigui; in particolare nella planimetria non sono raffigurate le rientranze effettivamente presenti in corrispondenza delle suddette tamponature dovute al diverso spessore della muratura; si tratta in particolare dell'apertura preesistente al piano primo dell'edificio principale tra l'alloggio numero 4 e l'alloggio numero 5 e delle due aperture preesistenti tra l'alloggio numero 5 e l'alloggio numero 6 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato); 15) sulla scala centrale posta in adiacenza al lato sud dell'edificio principale sono presenti anche alcune alzate con andamento parallelo alla facciata, antistanti la porta d'ingresso al fabbricato, le quali non sono

tuttavia rappresentate sulla planimetria della pratica edilizia; 16) al piano primo dell'edificio principale, in corrispondenza dell'alloggio numero 6 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) sulla rappresentazione della planimetria allegata alla pratica edilizia numero 2587/2010, non è raffigurato il bagno presente e accessibile direttamente dalla cucina nello stato di fatto; si rileva che tale locale era stato invece raffigurato in precedenza nella planimetria allegata alla pratica edilizia numero 734/1 (DIA del 15 luglio 1999), dove però era stato rappresentato anche un disimpegno antistante; rilevando che nella pratica edilizia numero 2587/2010 tale porzione del fabbricato è rappresentata con retino tratteggiato in quanto "superficie non interessata dall'intervento", il CTU evidenzia che anche in questo caso, come anche nel caso della difformità di cui al precedente punto 4, possa essere stato compiuto un errore di rappresentazione grafica nella pratica edilizia numero 2587/2010; in ogni caso viene rilevata comunque la presenza di difformità rispetto alla pratica edilizia numero 734/1 del 1999 per la mancanza del disimpegno antistante il servizio igienico; 17) al piano primo dell'edificio principale, in corrispondenza dell'alloggio numero 6 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato), nella planimetria allegata alla pratica edilizia sono raffigurate le spallette che configurano un'apertura in un tramezzo divisorio di fatto non presente all'interno del di-

simpegno tra zona giorno e zona notte, cosicché sembrerebbe che tale disimpegno sia suddiviso in due porzioni mentre nello stato di fatto è presente uno spazio unitario; 18) al piano primo dell'edificio principale, in corrispondenza dell'alloggio numero 6 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato), nella planimetria allegata alla pratica edilizia non è raffigurata una piccola apertura (porta con architrave di altezza metri 1,20 dal calpestio) di fatto presente tra il soggiorno ed una camera; 19) al piano primo dell'edificio principale, in corrispondenza dell'alloggio numero 6 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato), nella planimetria allegata alla pratica edilizia non è raffigurato un cavetto di fatto presente in corrispondenza della camera posta nell'angolo est che si ritiene inglobi la canna fumaria della cucina dell'agriturismo posta al piano sottostante; 20) al piano primo dell'edificio principale in corrispondenza della porta d'ingresso all'alloggio numero 5 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato), nella planimetria allegata alla pratica edilizia non sono raffigurate due alzate di fatto presenti per il superamento del dislivello esistente nella pavimentazione. Per quanto riguarda l'edificio secondario, posto a sud-est dell'edificio principale, l'ultima pratica edilizia di riferimento è costituita dalla numero 2587/2010. Rispetto alla rappresentazione contenuta in tale pratica edilizia si riferisce la presenza delle seguenti difformità: 21) nella

planimetria allegata alla pratica edilizia all'interno dell'alloggio posto sul lato nord dell'edificio è raffigurato un unico ambiente oltre al servizio igienico, mentre di fatto tale ambiente è suddiviso attraverso due tramezzi con altrettante aperture in tre ambienti minori; il CTU rileva inoltre che anteposta al lato est dell'alloggio è stata realizzata abusivamente una tettoia a carattere precario con struttura in pali di legno e telo in pvc; 22) sulla planimetria allegata alla pratica edilizia sono rappresentati, oltre all'alloggio dell'agriturismo posto sul lato nord ed effettivamente presente, anche due locali ad uso ricovero attrezzi ed un servizio igienico; si evidenzia in merito che di fatto al posto del ricovero attrezzi posto sul lato sud dell'edificio è presente una struttura precaria chiusa sui quattro lati e in copertura con lamiere metalliche, mentre al posto dell'ulteriore ricovero attrezzi centrale e del servizio igienico è presente una porzione di edificio collabente, priva di copertura e costituita da una sola parete grezza in forati di laterizio in parte crollata; ha chiarito inoltre che durante il sopralluogo tale porzione di edificio era inaccessibile in quanto pericolante ed invasa da vegetazione spontanea, per cui non è stato possibile riscontrare le dimensioni delle suddette strutture precarie; il CTU evidenzia inoltre che, in base allo stato riscontrato è evidente che per tali porzioni dell'edificio non è mai stato dato corso ai lavori di ristrutturazione ed amplia-

mento del fabbricato denunciati con la pratica edilizia numero 2587/2010 ed è tutt'al più presente uno stato simile a quello raffigurato nell'ultima variante in corso d'opera alla pratica edilizia numero 734, presentata in data 24 ottobre 2000 (protocollo 12178). Per quanto riguarda le due piscine di fatto presenti evidenzia il CTU che la pratica edilizia che ha introdotto la realizzazione della piscina è la numero 4015 del 25 maggio 1994 per la quale è stata appunto rilasciata la concessione edilizia atta alla "realizzazione di n. 2 unità abitative a carattere agriturismo all'interno di un fabbricato rurale e di piscina a servizio". Il CTU evidenzia tuttavia che all'interno della suddetta pratica non sono stati reperiti elaborati grafici contenenti il disegno della piscina oggetto di concessione. Evidenzia inoltre che negli elaborati grafici contenuti nelle pratiche successive inerenti gli immobili oggetto di analisi è più volte riportata all'interno di planimetrie di inquadramento generale il disegno di un'unica piscina di forma, dimensione e collocazione analoghe a quelle che caratterizzano la piscina più grande effettivamente presente, mentre non risulta nessun elaborato contenente la rappresentazione della piscina più piccola di fatto presente e posta a sud della piscina più grande. Precisando che visto quanto precede non è possibile per esso CTU fornire una interpretazione certa ed univoca della regolarità urbanistico - edilizia delle piscine riscontrate sul posto, ed ipotizza che la piscina più

grande possa ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, mentre quella minore sia stata realizzata senza un idoneo titolo. Per quanto riguarda infine il gazebo in ferro facente parte del bene oggetto di analisi, lo stesso è conforme agli elaborati contenuti nella pratica edilizia numero 1517/2002, ad eccezione del fatto che nella suddetta pratica il comune aveva espresso come condizione vincolante che tale gazebo fosse privo di telo di copertura e che fosse impiegata in alternativa della vegetazione rampicante al fine dell'ombreggiamento, mentre di fatto è presente un telo di pvc a copertura del gazebo. Il CTU rileva inoltre che non sussiste corrispondenza catastale, precisando quanto segue relativamente alla particella 344: la planimetria catastale in atti presenta molteplici non conformità con lo stato effettivo dell'immobile riscontrato sul posto: 1) il corpo monopiano realizzato in adiacenza al lato nord-est del nucleo originario del fabbricato principale, ospitante la sala pranzo/sala didattica dell'agriturismo, è stato realizzato con diversa collocazione rispetto al nucleo originario; 2) la forma del corpo monopiano sopra citato di fatto differisce da quella rappresentata nella planimetria catastale ed in particolare presenta un maggior volume realizzato sul lato ovest e sud-ovest dell'edificio ed un maggior volume realizzato sul lato sud-est dell'edificio; 3) all'interno del corpo monopiano sopra citato, nell'ingombro rappresentato nella planimetria catastale,

non è stato realizzato il bagno, il quale è invece stato realizzato all'interno del maggior volume posto sul lato sud-est come indicato al punto precedente; 4) il locale posto al piano terra sul lato nord-est dell'edificio principale all'interno dell'alloggio numero 3 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) non ha la forma indicata nella planimetria catastale stessa, è dotato inoltre di due finestre non rappresentate nella planimetria; 5) nell'edificio principale all'interno dell'alloggio numero 3 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) non sono di fatto presenti il tramezzo e la porta che nella rappresentazione della planimetria catastale creano un disimpegno tra il soggiorno e il bagno; 6) nell'edificio principale all'interno dell'alloggio numero 3 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) non è stata rappresentata sulla planimetria catastale una finestra che risulta di fatto presente all'interno del soggiorno; 7) nella planimetria catastale all'interno della cucina dell'agriturismo non è rappresentata la delimitazione di un volume chiuso inaccessibile di fatto presente nell'angolo nord-est del locale; 8) nell'edificio principale non è presente la porta raffigurata nella planimetria catastale in direzione ovest del lato sud della cucina dell'agriturismo, mentre è invece presente un'apertura con funzione di passavivande in direzione est del lato sud della cucina stessa; 9) nell'edificio principale, sulla planimetria catastale, in adiacenza al lato est

della cucina dell'agriturismo, non è rappresentata la delimitazione di un volume chiuso inaccessibile di fatto presente in tale posizione; 10) sulla planimetria catastale non è rappresentato un volume tecnico di fatto presente sul lato nord-est del nucleo originario dell'edificio principale, il quale contiene caldaie poste a servizio del fabbricato; 11) sulla planimetria catastale è rappresentata una finestra di fatto non presente collocata sul lato nord della cantina posta sul lato nord dell'edificio principale; 12) sulla planimetria catastale è rappresentata un'apertura che dà accesso al sottoscala presente in posizione centrale rispetto alla facciata sud dell'edificio principale; tale apertura di fatto non è presente; 13) alcune aperture esterne presenti nell'edificio principale risultano posizionate in modo non conforme allo stato effettivo riscontrato; si tratta in particolare dell'apertura finestrata della camera posta sul lato est al piano terra nell'alloggio numero 1 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato), dell'apertura finestrata del locale posto sul lato est al piano terra nell'alloggio numero 2 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato), dell'apertura finestrata del bagno posto al piano primo nell'alloggio numero 5 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato); 14) non risultano correttamente rappresentate sulla planimetria catastale rispetto allo stato effettivo alcune sporgenze/rientranze nelle pareti con particolare riferimento all'alloggio numero 2 (con

riferimento alla planimetria dello stato rilevato) posto al piano terra dell'edificio principale; 15) la parete posta a divisione tra il bagno e la camera dell'alloggio numero 2 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) posto al piano terra dell'edificio principale non è correttamente posizionata sulla planimetria catastale, risultando di fatto arretrata verso il bagno e a favore della camera; 16) il bagno posto al piano primo dell'edificio principale nell'alloggio numero 4 (con riferimento alla planimetria dello stato rilevato) è rappresentato sulla planimetria catastale con forma diversa rispetto allo stato effettivo; 17) nella planimetria catastale al piano primo dell'edificio principale sono rappresentate aperture interne tra locali che di fatto non sono presenti sul posto (in alcuni casi è evidente che si tratta di vecchie aperture tamponate per la presenza di un diverso spessore in un'area della parete rispetto alle zone circostanti); si tratta in particolare (con riferimento, per quanto riguarda gli identificativi attribuiti agli alloggi, alla planimetria dello stato rilevato) dell'apertura rappresentata tra il locale cucina dell'alloggio numero 4 e il disimpegno dell'alloggio numero 5, di una seconda apertura rappresentata nel locale disimpegno dell'alloggio numero 5, delle due aperture rappresentate nella parete di separazione posta tra il soggiorno dell'alloggio numero 5 e quello dell'alloggio numero 6, dell'apertura rappresentata tra il locale cucina e il disimpe-

gno dell'alloggio numero 6; 18) sulla scala centrale posta in adiacenza al lato sud dell'edificio principale sono presenti anche alcune alzate con andamento parallelo alla facciata, antistanti la porta d'ingresso al fabbricato, le quali non sono tuttavia rappresentate sulla planimetria catastale; 19) relativamente al fabbricato accessorio monopiano il CTU segnala che sulla planimetria catastale sono rappresentati, oltre ai locali accessori dell'agriturismo effettivamente riscontrati sul posto, anche due locali ad uso ripostiglio ed una tettoia posti sul lato sud del fabbricato; viene evidenziato in merito che di fatto al posto dei locali ad uso ripostiglio è presente una porzione di edificio collabente, priva di copertura e costituita da una sola parete grezza in forati di laterizio in parte crollata, mentre l'area rappresentata come tettoia è di fatto costituita da una struttura precaria chiusa sui quattro lati e in copertura con lamiera metalliche. Quanto alla particella 65 il CTU precisa che la coltura effettivamente in atto sul terreno non corrisponde a quella catastale. La proprietà ha riferito che i vigneti un tempo presenti sui terreni sono stati bruciati in un incendio. Attualmente sul terreno in oggetto è presente su una superficie di circa metri quadrati 1000 un oliveto e la restante parte del terreno è lasciato a prato. Quanto alla particella 67 il CTU precisa che la coltura effettivamente in atto sul terreno non corrisponde a quella catastale. La proprietà ha riferito che i vigneti un tempo

presenti sui terreni sono stati bruciati in un incendio. Attualmente il terreno in oggetto non è coltivato ed è lasciato a prato. Quanto alla particella 68 il CTU precisa che la coltura effettivamente in atto sul terreno non corrisponde a quella catastale. La proprietà ha riferito che i vigneti un tempo presenti sui terreni sono stati bruciati in un incendio. Attualmente il terreno in oggetto non è coltivato ed è lasciato a prato. Quanto alla particella 69 il CTU precisa che la coltura effettivamente in atto sul terreno non corrisponde a quella catastale. La proprietà ha riferito che i vigneti un tempo presenti sui terreni sono stati bruciati in un incendio. Attualmente il terreno in oggetto non è coltivato ed è lasciato a prato. Quanto alla particella 162 il CTU precisa che non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la coltura catastale; il terreno è infatti lasciato in parte a bosco misto e in parte a vegetazione spontanea. Quanto alla particella 181 il CTU precisa che la coltura effettivamente in atto sul terreno non corrisponde a quella catastale. La proprietà ha riferito che i vigneti un tempo presenti sui terreni sono stati bruciati in un incendio. Attualmente il terreno in oggetto è lasciato a prato. Quanto alla particella 338 il CTU precisa che la coltura effettivamente in atto sul terreno non corrisponde a quella catastale. La proprietà ha infatti riferito che i vigneti un tempo presenti sui terreni sono stati bruciati in un incendio. Attualmente sul terreno in oggetto è presente su una

superficie di circa metri quadrati 7200 un oliveto in produzione, su una superficie di circa metri quadrati 5400 il bosco misto e la restante parte del terreno (circa metri quadrati 5250) è lasciata a prato. Quanto alla particella 341 il CTU precisa che la qualità "Area di fabbricato demolito" è stata inserita a seguito di verifiche di ufficio avvenute nel 2018 e a seguito di constatazione della perdita del requisito di ruralità del terreno. Viene evidenziato inoltre che di fatto sull'area, ad oggi, insistono una porzione di terreno coltivata ad oliveto, la strada privata di accesso al complesso agrituristico e il cortile esterno adibito in parte a parcheggio e in parte ad area di manovra dei mezzi. Relativamente ai restanti terreni (particelle 70, 72, 73, 74, 77 e 343) il CTU rileva la corrispondenza catastale. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e successive modifiche ed integrazioni. Impianti Nella perizia il CTU evidenzia che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico; l'aggiudicatario, comunque, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per

la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di *Certificazione/Prestazione Energetica*.

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Astalegale.net Spa e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.spazioaste.it**.

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

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

stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

D) Saranno considerate inefficaci:

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

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

Offerte in modalità analogica/cartacea

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

contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia di stima e di tutti i relativi allegati, e di accettare incon-

dizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

3. all'offerta dovranno essere allegati - inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato "**P.E. n.230/19 Notaio Gaudiano**" per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (il versamento di una cauzione più alta sarà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. "vidimati".

Offerte in modalità telematica

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

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul

portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità

di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, **IBAN IT82 Y063 7071 1200 0001 0012 412**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

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

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

7. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del

paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto

al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

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

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per

atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti;

- in caso di offerta in modalità telematica la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;

- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo

all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero procura o altro documento idoneo allo scopo.

Modalità di svolgimento della vendita

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;

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

elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

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

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

termine indicato le proprie determinazioni, e rimetterà gli atti al Giudice solo nel caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

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

te sempre che, ove l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base, non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art.1193 C.C. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

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

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione

delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno

della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca:

Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando

i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente

con l'ausilio del custode giudiziario (in sostituzione della

parte esecutata, nell'ambito della presente esecuzione immobi-

liare, è stato nominato custode giudiziario dei beni **l'Istitu-**

to Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero nu-

mero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web:

www.ivgpisa.com);

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode pro-

cederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato

dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della

procedura esecutiva;

- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fi-

scali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché,

dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre

la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori

(registrazione, trascrizione e voltura);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vi-

genti norme di legge;

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in

cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di

cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n.

380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed

azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

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

f) che l'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati degli immobili posti in vendita sono disponibili per la consultazione sia presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, piazza Solferino numero civico 7, telefono 050 2207564, mail: info@uun.pisa.it, che sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

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

Il professionista delegato

Notaio Anna GAUDIANO