

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il **Notaio Anna GAUDIANO**, con studio in PONSACCO, Viale I° Maggio, numero civico 87, tel. 0857 732950, indirizzo posta elettronica certificata:

anna.gaudiano@postacertificata.notariato.it, professionista

delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E.

del 21 Febbraio 2020, nell'esecuzione immobiliare n. **34/17**,

promossa da "XXXXX" (per XXXXX), alla quale sono riunite le n.

3/20 e 144/18, contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale: XXXXX,

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale: XXXXX,

a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che presso il proprio studio, il giorno **24 luglio 2026 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

tre lotti così come di seguito descritti e nelle condizioni di

fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla

Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C..

LOTTO 1

(corrispondente ai beni pignorati nella procedura esecutiva n. 34/2017)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 43.000,00 (quarantatremila 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 32.250,00 (trentaduemiladuecentocinquanta 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 1.000,00 (mille e centesimi zero)**.

Descrizione del bene

In Comune di POMARANCE (PI), Podere Macie Secondo, numero civico 36, al piano primo di un maggior fabbricato, piena proprietà dell'intero di appartamento per abitazione, composto da sala da pranzo, cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno e bagno. Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Francesco MARCONE in data 28 Novembre 1996, appresso citato, è contenuta la seguente clausola: "al fine di consentire l'accesso al quar-

tiere venduto, la parte venditrice costituisce a favore dello stesso ed a carico della corte rurale di sua proprietà distinta al foglio 13 mappale 155, ed a carico della scala esterna che dà accesso alla proprietà venduta e che insiste su detta corte, servitù perpetua di passaggio, precisando che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pertinenti la detta scala saranno a totale carico della parte acquirente che se le assume.". Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dall'esecutato che vi risiedeva con la propria famiglia. Confini L'appartamento confina con proprietà XXXXX e XXXXX per più lati, con proprietà XXXXX e con eredi di XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di POMARANACE**, nel **foglio 13, particella 46 subalterno 3**, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale metri quadrati 122, totale escluse aree scoperte metri quadrati 119, rendita catastale euro 475,40. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta all'esecutato, dai signori XXXXX e XXXXX, con atto di compravendita ai rogiti del dottor Francesco MARCONE, Notaio in POMARANACE, del 28 Novembre 1996, repertorio n. 33.909/11.083, trascritto a VOLTERRA il 21 Dicembre 1996 al numero 4572 particolare, atto al quale intervenne la signora XXXXX, moglie dell'esecutato XXXXX, per escludere quanto dalla stesso ivi acquistato dal regime di comunione legale dei beni tra loro esistente. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della

perizia redatta dal CTU ing. Alessandro GHIO in data 14 Maggio 2018, si precisa che il maggior fabbricato ove è inserito il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente al giorno 1° Settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche: - autorizzazione numero 397/1976 del 4 Maggio 1976 per ricostruzione del tetto e costruzione di scale esterne al fabbricato rurale; - autorizzazione numero 47 del 17 Maggio 1986 per rifacimento di porzione di tetto con rialzamento parziale per ottenere la continuazione della falda del restante fabbricato, apertura di porta esterna e chiusura di porta esterna; - concessione numero 63/1988 del 4 Giugno 1988 per ristrutturazione interna del fabbricato denominato Le Macie indicato fabbricato rurale ad uso abitativo e sulle tavole di progetto ristrutturazione interna di fabbricato rurale con variante numero 13 del giorno 8 Marzo 1990 riguardante la pensilina antistante la porta di accesso; - comunicazione, protocollo numero 7219/2011/A del 16 Agosto 2011, di esecuzione lavori di manutenzione ordinaria per ripristino del manto di copertura. Il CTU rileva che **non vi è corrispondenza** tra la tavola di progetto unita alla concessione numero 63/1988 del 4 Giugno 1988 (alla quale corrisponde anche la planimetria catastale), e lo stato dei luoghi. E' stato demolito il divisorio tra il tinello ed il cucinotto e realizzata, nella camera dislocata a sud, un'apertura nel solaio di calpestio con la realizzazione di una rampa di scala di collegamento con l'unità

immobiliare del piano terreno. Per quanto sopra il CTU rileva anche la **non corrispondenza** tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. 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 Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di certificazione/prestazione energetica.

LOTTO 2

(corrispondente ai beni pignorati nella procedura esecutiva n. 144/2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento 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 10.125,00 (diecimilacentocinque 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 500,00 (cinquecento e centesimi zero)**.

Descrizione del bene

In Comune di POMARANCE (PI), Podere Macie I, piena proprietà dell'intero di fabbricato di un solo piano fuori terra, adibito a magazzino e ricovero macchinari, composto da tre locali tra loro indipendenti e corredato da resede esclusivo posto nell'angolo sud con sovrastante tettoia, quest'ultima realizzata senza titoli edilizi, pertanto da rimuovere. Per lo stato conservativo del bene si rimanda alla perizia del CTU. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava condotto dalla famiglia dell'esecutata. Confini Il bene confina con Strada Vicinale delle Macie, per più lati con corte comune (particella 155 sub. 3), salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di POMARANCE, nel foglio 13, particella 155 subalterno 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 113, superficie catastale totale metri quadrati 132, rendita catastale euro 239,27. Unitamente al bene verranno trasferiti anche i proporzionali diritti sul rese-

de comune con altre unità posto sui lati nord, est e sud, cen-
sito al **Catasto Fabbricati del Comune di POMARANCE**, nel **foglio**
13, particella 155 subalterno 3, quale bene comune non censi-
bile - corte. Provenienza La piena proprietà dei beni è perve-
nuta all'esecutata XXXXX da XXXXX con atto di compravendita ai
rogiti del dottor Nicola MANCIOPPI, Notaio in NAVACCHIO, del 2
febbraio 2005, repertorio n. 24.282/11.113, trascritto a VOL-
TERRA in data 8 febbraio 2005 al numero 813 particolare e suc-
cessivo atto di rettifica di dati catastali ai rogiti del dot-
tor Nicola MANCIOPPI, Notaio in NAVACCHIO, del 15 settembre
2005, repertorio n. 26.186, trascritto a VOLTERRA in data 17
ottobre 2005 al numero 5.600 particolare. Il CTU ha fatto ri-
ferimento ai patti risultanti dall'atto di donazione a rogito
Notaio Francesco MARCONE in data 4 Settembre 1980, repertorio
n. 481, registrato a VOLTERRA il 23 Settembre 1980 al n. 699 e
trascritto a VOLTERRA il 1° Ottobre 1980 ai numero 5531/4088 e
all'atto di divisione a rogito del medesimo Notaio in data 28
Novembre 1996, repertorio n. 33910/11084, registrato a VOLTER-
RA il 13 Dicembre 1996 al n. 380 e trascritto a VOLTERRA il 21
Dicembre 1996 ai numeri 6471/4571. Situazione urbanistica Giu-
sta le risultanze della perizia redatta dal CTU geom. Giacomo
ARRIGHI in data 31 Maggio 2019, si precisa che il fabbricato
in oggetto è stato edificato in data antecedente al giorno 1°
Settembre 1967 e che presso il Comune di Pomarance il CTU non
ha reperito alcuna pratica edilizia. La verifica dello stato

legittimo è stata pertanto eseguita dal CTU confrontando lo stato dei luoghi con la **planimetria catastale** in atti ed è emerso quanto segue: la planimetria catastale rappresenta un edificio elevato su unico piano fuori terra, formato da due corpi di fabbrica tra loro indipendenti; quanto rilevato **non trova corrispondenza** con detto documento, precisamente la porzione sud dell'edificio è composta in parte da un locale in muratura e per la restante porzione da un resede con sovrastante tettoia in pali di cemento e copertura in onduline, realizzata senza titolo edilizio e pertanto da rimuovere. Il locale in muratura ha accesso diretto dalla Strada Vicinale delle Macie tramite porta realizzata previa parziale chiusura dell'apertura originaria, è dotato di piccolo vano doccia e di finestra posta sul lato sud; queste ultime due opere non risultano sanabili. Il rimanente corpo di fabbrica risulta difforme dalla planimetria per la realizzazione di una parete divisoria. Il CTU precisa infine che alcune difformità rilevate sono dovute a errori grafici e consistono nella non ortogonalità delle pareti e nell'errata indicazione dell'altezza utile interna. 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 Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudi-

catario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di certificazione/prestazione energetica.

LOTTO 3

(corrispondente ai beni pignorati nella procedura esecutiva n. 3/2020)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 160.000,00 (centosessantamila 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 120.000,00 (centoventimila 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 3.500,00 (tremilacinquecento e centesimi ze-**

ro) .

Descrizione del bene

In Comune di POMARANCE (PI), località Le Macie, Via Volterrana, piena proprietà dell'intero delle seguenti consistenze immobiliari:

Bene A) Al numero civico 227, porzioni immobiliari rurali facenti parte di un più ampio fabbricato, costituite da una unità immobiliare in parte a civile abitazione e in parte a magazzino, sviluppata su due piani fuori terra (terreno e primo). Si accede al piano primo, dove si trova l'appartamento, per civile abitazione, attraverso scala esterna e loggia di arrivo. Detto appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo con camino, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio dotato di botola con scala retrattile in metallo per accedere alla soffitta che ospita l'impianto di autoclave; è inoltre corredato, al piano terreno, di ripostiglio con bagno, ricavato sotto alla suddetta scala esterna. Al piano terreno si trovano ulteriori locali, ciascuno con accesso indipendente direttamente dalla strada pubblica, dichiarati ad uso magazzino, deposito e ripostiglio ma in realtà trasformati in tre piccoli appartamenti/bilocali, due per civile abitazione, ciascuno dotato di cucina, disimpegno, camera e bagno, e uno ad uso ufficio con disimpegno e relativo bagno. Uno dei due bilocali, precisamente quello nell'angolo sud, è collegato, attraverso scala interna in legno, ad appartamento posto al

piano primo e non oggetto di questa vendita.

Bene B) Capannone agricolo prefabbricato ad uso ricovero, che insiste su un lotto di terreno agricolo avente superficie catastale di circa 3.500 mq. Il manufatto in oggetto è corredato tutto intorno, quali pertinenze esclusive, da resede e terreno. Su tale particella catastale insistono anche: - una tettoia in legno distaccata dal capannone medesimo e posta davanti al suo ingresso, sul lato nord dello stesso; - struttura priva di tetto realizzata con blocchi cassero in cls, in aderenza al prospetto sud-est del capannone; - ripostiglio in muratura con copertura piana, ad uso macello, posto in aderenza all'angolo sud del capannone agricolo; - un pozzo per l'estrazione di acqua d'irrigazione, posto sul margine est della particella di terreno, in prossimità del confine con la strada pubblica; - un forno prefabbricato distaccato dal capannone agricolo e posto tra l'angolo est dello stesso e la strada pubblica; - superfetazioni in legno e ferro, oltre a gabbie metalliche per il ricovero dei cani, il tutto appoggiato su pavimento in cls, distaccate dal capannone e poste sul lato sud-ovest dello stesso. Il CTU precisa che una piccolissima porzione del terreno pertinenziale del capannone, più esattamente una piccola parte dell'angolo ovest della particella catastale che lo identifica, è occupata dalla nuova viabilità pubblica, variante alla vecchia strada. Alla data del sopralluogo del CTU (29/06/2021), non era ancora avvenuta la cessio-

ne al Comune di tale piccola area.

Bene C) Appezamento di terreno agricolo a giacitura collinare della superficie catastale di mq 140.580,00 (centoquarantamilacinquecentottanta virgola zero zero), coltivato prevalentemente a seminativo. Su porzione della particella catastale n. 112 (una delle particelle che compone detto terreno) insiste una nuova strada pubblica realizzata a variante di quella vecchia esistente, che attraversava il limitrofo aggregato di fabbricati. Alla data del sopralluogo del CTU (29/06/2021) non era ancora avvenuta la cessione al Comune della porzione di terreno occupato da detta strada. Inoltre, un'altra piccola porzione dell'appezzamento agricolo, identificata dalla particella catastale n. 6 è stata oggetto di richiesta e successiva concessione edilizia per la costruzione di una piscina scoperta ad uso privato, che però non è mai stata realizzata. Infine, un'altra parte del terreno in oggetto, identificata da porzione delle particelle catastali n. 43, 92 e 112, è stata oggetto di lavori per la realizzazione di un invaso artificiale (laghetto) per la raccolta dell'acqua piovana ad uso irriguo. Detto invaso è stato successivamente chiuso e la porzione di terreno interessata è stata ripristinata e nuovamente utilizzata nella coltivazione agricola. Da precisare anche, che sulla particella catastale n. 6: - a sostegno del terrapieno presente, vi è un ampio e lungo muro di contenimento a retta, fatto di blocchi cassero in calcestruzzo con rivestimento in

pietra. Inoltre, nella parte centrale del muro, vi è una porta di accesso ad un vano seminterrato ad uso ripostiglio. Detto locale è dotato di impianto elettrico, ha superficie lorda di circa 16,50 mq ed altezza di 2,20 m; - è presente una scala a cielo aperto fatta in pietra e muratura, che consente di collegare il terreno rappresentato dalla particella catastale n. 6 a quello della particella n. 176, andando così a superare il dislivello altimetrico tra i due piani di calpestio. Occupazione Alla data della perizia l'appartamento per civile abitazione al piano primo risultava abitato dal figlio dell'esecutata sig. XXXXX; i locali pertinenziali al piano terreno risultano utilizzati come segue: - il bilocale ad uso ufficio è occupato dal figlio dell'esecutata sig. XXXXX, che lo ha adibito a proprio studio tecnico quale libero professionista geometra; - gli altri due bilocali, l'uno abitato dalla madre dell'esecutata sig.ra XXXXX e l'altro abitato dalla collaboratrice domestica della stessa XXXXX. Il capannone e gli adiacenti manufatti risultavano utilizzati e fruiti dall'esecutata e dai componenti della sua famiglia. I terreni risultavano utilizzati e coltivati dall'esecutata e dai componenti della sua famiglia. Confini Il bene di cui al punto A) confina con proprietà XXXXX, XXXXX, XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX e strada comunale, salvo se altri. Il bene di cui al punto B) confina con altra proprietà XXXXX e strada comune, salvo se altri. Il bene di cui al punto C) confina con pro-

prietà XXXXX, XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, XXXXX,
proprietà XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, proprietà residua
dell'esecutata e strada comunale, salvo sé altri. Rappresenta-
zione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di POMARANCE,**
nel foglio 13, particella 46 subalterno 6, categoria A/4,
classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale
metri quadrati 130, totale escluse aree scoperte metri quadra-
ti 126, rendita catastale euro 373,53, **particella 46 subalter-**
no 5, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 119,
superficie catastale totale metri quadrati 171, rendita cata-
stale euro 251,98, **particella 176 subalterno 1,** categoria
D/10, rendita catastale euro 1.530,00. Al **Catasto Terreni del**
Comune di POMARANCE, nel foglio 13, particella 6, seminativo
arborato, classe 3, mq. 1.320, reddito dominicale euro 2,05,
reddito agrario euro 2,05, **particella 43 porzione AA,** semina-
tivo, classe 3, mq. 4.744, reddito dominicale euro 7,35, red-
dito agrario euro 8,58, **particella 43 porzione AB,** uliveto,
classe 3, mq. 735, reddito dominicale euro 1,14, reddito agra-
rio euro 1,71, **particella 43 porzione AC,** bosco ceduo, classe
3, mq. 1.241, reddito dominicale euro 0,64, reddito agrario
euro 0,19, **particella 92,** seminativo arborato, classe 3, mq.
8.100, reddito dominicale euro 12,55, reddito agrario euro
12,55, **particella 109,** seminativo, classe 3, mq. 1.040, reddi-
to dominicale euro 1,61, reddito agrario euro 1,88, **particella**
111, seminativo arborato, classe 2, mq. 31.940, reddito domi-

nicale euro 115,47, reddito agrario euro 57,73, **particella 112/AA**, seminativo, classe 3, mq. 43.236, reddito dominicale euro 66,99, reddito agrario euro 78,15, **particella 112/AB**, uliveto, classe 3, mq. 3.864, reddito dominicale euro 5,99, reddito agrario euro 8,98, **particella 136**, seminativo, classe 3, mq. 18.240, reddito dominicale euro 28,26, reddito agrario euro 32,97, **particella 138**, seminativo arborato, classe 2, mq. 26.120, reddito dominicale euro 94,43, reddito agrario euro 47,21. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX da XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del dottor Nicola MANCIOPPI, Notaio in NAVACCHIO, del 2 febbraio 2005, repertorio n. 24.282/11.113, trascritto a VOLTERRA in data 8 febbraio 2005 al numero 813 particolare e successivo atto di rettifica di dati catastali ai rogiti del dottor Nicola MANCIOPPI, Notaio in NAVACCHIO, del 15 settembre 2005, repertorio n. 26.186, trascritto a VOLTERRA in data 17 ottobre 2005 al numero 5.600 particolare. Destinazione urbanistica Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, n. 2022/58, rilasciato dal Comune di Pomarance in data 15 settembre 2022 risulta, Secondo lo Strumento di Pianificazione approvato, quanto segue: le particelle 109, 111 e 138 del foglio 13 ricadono in "Sistema funzionale dell'Agricoltura aree ad agricoltura sviluppata estensiva, Sistema Territoriale dei fondovalle ambito di paesaggio n. 15 della Pianura del Cecina e del Trossa"; la particella 136 del foglio 13 ricade in "Si-

stema funzionale dell'Agricoltura Parte aree ad agricoltura sviluppata estensiva, Attività agricole integrative-ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Sistema territoriale delle colline settentrionali ambito di paesaggio n.4 Macie-Pomarance, Parte Aree ad agricoltura sviluppata estensiva, Sistema Territoriale dei fondovalle ambito di paesaggio n. 15 della Pianura del Cecina e del Trossa"; le particelle 6, 43, 92 e 112 del foglio 13 ricadono in "Sistema funzionale dell'Agricoltura aree ad agricoltura sviluppata estensiva, Attività agricole integrative-ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Sistema territoriale delle colline settentrionali ambito di paesaggio n.4 Macie-Pomarance". Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU Arch. Marco PANICUCCI in data 24 novembre 2022, si precisa quanto segue: **beni di cui al punto A)**: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarance (PI), sono emersi i seguenti titoli: - pratica edilizia n. 71/1988 con conseguente autorizzazione n. 139 rilasciata dal Comune il 30/12/1989, a seguito della richiesta presentata il 14/03/1988 con protocollo n. 2325, per l'installazione di deposito G.P.L. con realizzazione di impianto di riscaldamento; - pratica edilizia n. 72/1988 con conseguente concessione n. 63 rilasciata dal Comune il

04/06/1988, a seguito della richiesta presentata il 14/03/1988 con protocollo n. 2326, per ristrutturazione interna di fabbricato rurale; - pratica edilizia n. 119/1989 con conseguente concessione n. 117 rilasciata dal Comune il 05/05/1989, quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 63/1988, a seguito di richiesta presentata l'8/04/1989 con protocollo n. 03391; - segnalazione di ultimazioni dei lavori suddetti comunicata al Comune il 31/05/1991; - denuncia di inizio attività (DIA) n. 31/2005 presentata il 16/02/2005 con protocollo n. 1955, per opere di manutenzione straordinaria, con successiva comunicazione di fine lavori presentata il 07/12/2005; - denuncia di inizio attività (DIA) n. 253/2008 presentata il 10/11/2008 con protocollo n. 10237, per opere di manutenzione straordinaria; - pratica edilizia n. 258/2008 presentata il 14/11/2008 con protocollo n. 10426, quale richiesta di assenso per apertura di una finestra. Successivo parere favorevole del 26/11/2008 con protocollo n. 10672; - denuncia di inizio attività (DIA) n. 8/2009 presentata il 15/01/2009 con protocollo n. 350, quale prima variante alla DIA n. 253/2008, per apertura di una finestra; - denuncia inizio attività (DIA) n. 128/2009 presentata il 04/08/2009 con protocollo n. 7303, per la sostituzione di due architravi interni per vani porta e realizzazione di parete divisoria; - denuncia inizio attività (DIA) n. 92/2010 presentata il 12/05/2010 con protocollo n. 3881, frazionamento e cambio di

destinazione d'uso dei locali magazzino in civile abitazione e ufficio. Pratica archiviata per mancate integrazioni documentali; - comunicazione inizio lavori (CIL) n. 44/2012 presentata il 17/02/2012 con protocollo n. 1372, interventi di manutenzione ordinaria per il rifacimento di intonaci e pavimenti interni; - segnalazione certificata d'inizio attività edilizia (SCIA) n. 95/2013 presentata il 24/04/2013 con protocollo n. 3295, lavori di rifacimento di scala e ingresso per l'appartamento posto al piano primo; - segnalazione abusi presunti del 07/12/2013, sopralluogo effettuato il 16/01/2014, emissione di ordinanza n. 1 del 21/01/2014, per la sospensione dei lavori relativamente alla suddetta SCIA n. 95/2013; - pratica edilizia n. 57/2014 presentata il 07/03/2014 con protocollo n. 2069, richiesta accertamento di conformità per realizzazione di una scala esterna d'ingresso all'abitazione posta al piano primo. Ad oggi, la pratica è sospesa, in attesa che sia perfezionata la permuta del sedime stradale tra il Comune e la proprietà, in quanto piccola porzione della scala da sanare insiste sulla strada pubblica. A seguito di attenta disamina da parte del CTU dello stato attuale dei luoghi rilevati il 29/06/2021 e della documentazione cartacea comunale della porzione immobiliare oggetto di valutazione, emergono le seguenti difformità edilizie tra lo stato legittimo e quello da lui rilevato: 1) la scala esterna realizzata per accedere all'abitazione posta al piano primo è stata costruita con diversa forma

e sagoma rispetto a quanto autorizzato, perciò si rende indispensabile la definizione e il rilascio della sanatoria in corso, data dalla pratica edilizia n. 57/2014; 2) modifiche interne, in particolare al piano terreno. Nel vano sotto scala esterna c'è anche un bagno che non ha le caratteristiche minime per poter essere sanato, perciò il CTU prevede il ripristino di tale spazio, riportandolo ad essere un ripostiglio/locale pluriuso; 3) diversa destinazione d'uso dei locali magazzino al piano terreno. Tale piano è in realtà suddiviso in tre bilocali, ciascuno con accesso autonomo dall'esterno, due sono utilizzati a civile abitazione, mentre il terzo è ad uso ufficio. Inoltre, il bilocale per civile abitazione, presente nell'angolo sud, è collegato con scala in legno all'appartamento soprastante di altrui proprietà. Il CTU prevede il ripristino con la rimozione di detta scala e la chiusura della corrispondente porzione di solaio del piano primo, in modo da eliminare il collegamento verticale tra le due abitazioni. Il CTU rileva anche la **non corrispondenza** tra la **planimetria catastale** e lo stato dei luoghi; inoltre, la categoria catastale C/2 dei locali al piano terreno non corrisponde alla destinazione d'uso reale di detti vani. **beni di cui al punto B):** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarance (PI), sono emersi i seguenti titoli: Per il capannone agricolo: - pratica edilizia n. 327/1997 con conseguente con-

cessione n. 42 rilasciata dal Comune il 05/06/1998, a seguito della richiesta presentata il 12/11/1997 con protocollo n. 11501, per l'approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale consistente nella ristrutturazione urbanistica con demolizione di annessi esistenti e costruzione di capannone ad uso ricovero. Inoltre, successiva variante in corso d'opera, pratica edilizia n. 183/1998 con conseguente concessione edilizia n. 84 rilasciata dal Comune il 03/10/1998, a seguito della richiesta presentata il 01/07/1998 con protocollo n. 6750. Infine, agibilità n. 633/1999 assentita da Comune dal 18/02/1999, a seguito di domanda presentata il 04/01/1999 con protocollo n. 18. Per la tettoia in legno: - denuncia di inizio attività (DIA) n. 4/2007 presentata il 12/01/2007 con protocollo n. 152, per la realizzazione di un pergolato in legno. Per il pozzo: - denuncia di inizio attività (DIA) n. 245/2012 per la realizzazione di viabilità alternativa di cantiere alla strada Comunale delle Macie per i lavori di consolidamento da eseguire al pozzo posto a ridosso della viabilità medesima. Per il forno a legna: - denuncia di inizio attività (DIA) n. 189/2004 presentata il 21/09/2004 con protocollo n. 12139, per la realizzazione di piccolo forno prefabbricato a legna e opere di sistemazione esterna. Infine, comunicazione di fine lavori del 08/11/2007 con protocollo n. 9896. Per la recinzione in legno con relativo pergolato in legno per l'allevamento di equino. Strutture rimosse e non più presenti: - denuncia di

inizio attività (DIA) n. 138/2009 presentata l'8/9/2009 con protocollo n. 8243 per la realizzazione di recinzione in legno e di pergolato per allevamento di equino. A seguito di attenta disamina del CTU dello stato attuale dei luoghi rilevati il 29/06/2021 e della documentazione cartacea comunale, emergono le seguenti difformità edilizie tra lo stato legittimo e quello rilevato: 1) la tettoia in legno presente in prossimità dell'ingresso al capannone è stata autorizzata quale pergolato, quindi senza scempiato ligneo di copertura. Le dimensioni planimetriche corrispondono a quelle autorizzate, viceversa sia l'altezza minima che quella massima sono maggiori e superano di molto le tolleranze costruttive di legge. Inoltre, la struttura è stata realizzata non rispettando lo stato di progetto in particolare nel numero e nell'interasse degli elementi portanti orizzontali e verticali. Perciò, il CTU prevede il ripristino attraverso la rimozione dello scempiato ligneo di copertura con sovrastante guaina impermeabile. Infine, si rende necessaria la presentazione di domanda per sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.;

2) demolizione della struttura priva di tetto presente in aderenza al prospetto sud-est del capannone agricolo, con ripristino dello stato dei luoghi; 3) demolizione del ripostiglio ad uso macello, posto in aderenza all'angolo sud del capannone agricolo, con ripristino dello stato dei luoghi; 4) il forno prefabbricato distaccato dal capannone agricolo e posto tra

l'angolo est dello stesso e la strada pubblica, è stato autorizzato con superficie coperta di 1,90 mq ed altezza inferiore a 2,00 m escluso il comignolo. Viceversa è stato realizzato di maggior superficie ed altezza. La parte chiusa del forno è circa 3,00 mq oltre al porticato antistante che è circa 2,25 mq. Perciò, si rende necessaria la presentazione di domanda per sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i.; 5) demolizione delle superfetazioni oltre alle gabbie metalliche per il ricovero dei cani, distaccate dal capannone e poste sul lato sud-ovest dello stesso, con ripristino dello stato dei luoghi. Il CTU rileva anche la **non corrispondenza** tra la **planimetria catastale** e lo stato dei luoghi e più precisamente la non corretta rappresentazione grafica in mappa e nella planimetria catastale in atti, a seguito del ripristino edilizio che dovrà essere eseguito, da tettoia a pergolato, e anche per la necessità di rappresentare in atti il forno presente sulla particella catastale. In particolare in atti, assieme alla planimetria catastale del capannone è rappresentata la planimetria della tettoia in legno, presente sul lato nord davanti all'ingresso del capannone medesimo, e non è rappresentato in nessun documento il forno. Poiché, è stata autorizzata dal Comune la costruzione di un pergolato e non di una tettoia, questo non necessita di alcuna rappresentazione grafica in catasto. Perciò va tolta la rappresentazione della tettoia in atti, sia dalla mappa che dalla

documentazione planimetrica. Inoltre, c'è bisogno di introdurre sia in mappa che in planimetria la rappresentazione grafica di detto forno. Infine, il CTU precisa che l'altezza massima riportata nella planimetria catastale del capannone è errata e che in tale elaborato grafico non è riportata l'altezza minima. **beni di cui al punto C):** Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarance (PI) sono emersi i seguenti titoli. Per la particella catastale n. 6: - pratica edilizia n. 190/2004 con conseguente concessione n. 41 rilasciata dal Comune il 29/12/2004, a seguito della richiesta presentata il 21/09/2004 con protocollo n. 12140, per la realizzazione di una piscina scoperta ad uso privato. Detta costruzione non è stata realizzata e la pratica suddetta è stata archiviata a seguito della comunicazione del progettista presentata al Comune il 25/06/2008 con protocollo n. 5759. Per la particella catastale n. 112: - pratica edilizia n. 252/2004, per la realizzazione di una variante alla strada Comunale e richiesta di permuta tra la nuova e la vecchia viabilità comunale. Sostituita dalla pratica edilizia n. 253/2006, per la realizzazione di una variante alla strada Comunale delle Macie, ancora aperta, in corso. Per le particelle catastali n. 43, 92 e 112: - pratica edilizia n. 132/2005 con conseguente permesso di costruire n. 11 rilasciato dal Comune il 09/03/2006, per la realizzazione di un invaso per la raccolta delle acque piovane a scopo irriguo; - pratica edilizia n.

6/2007, segnalazione presunto illecito edilizio nella realizzazione di laghetto, a carico della proprietà; - pratica edilizia n. 79/2008 presentata il 03/04/2008 con protocollo n. 2897, richiesta di accertamento di conformità relativamente alle opere realizzate in difformità sostanziale al permesso di costruire n. 11/2006, di cui all'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 4 del 25/10/2007. Inoltre, provvedimento comunale di diniego n. 354 dell'11/11/2010 con protocollo generale n. 678; - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n. 293/2014 presentata il 10/10/2014 con protocollo n. 8732, per opere di rinterro e scavo relativamente al ripristino dell'invaso artificiale di cui all'ordinanza n.4/2007. Pratica ancora aperta e in corso. - infine, il CTU segnala presso il Tribunale di Pisa, ancora **pendente** alla data del sopralluogo del 29/06/2021, il **contenzioso** con procedimento penale n. 6060/2007 R.G.N.R. Mod. 21, a carico dell'esecutata e del progettista, per le opere suddette realizzate con il permesso di costruire n. 11/2006. A seguito di attenta disamina del CTU dello stato attuale dei luoghi rilevati il 29/06/2021 e della documentazione cartacea comunale, emergono le seguenti difformità edilizie tra lo stato legittimo e quello rilevato: 1) sulla particella catastale n. 6, un muro di contenimento a retta con nella parte centrale una porta di accesso ad un vano seminterrato ad uso ripostiglio. Inoltre, è presente anche una scala a cielo aperto fatta in pietra e muratura, che consente

di collegare il terreno rappresentato dalla particella cata-
stale n. 6 a quello della particella n. 176 Perciò, si rende
necessaria la presentazione di domanda per sanatoria comunale,
ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 e
s.m.i.; 2) sulle particelle catastali n. 43, 92 e 112, assi-
stenza tecnica al fine di seguire le pratiche edilizie ancora
aperte, la cessione/permuta in corso per la viabilità pubblica
e il contenzioso ancora pendente relativo all'invaso artifi-
ciale. 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 in-
tegrazioni. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie
relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudi-
catario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni
responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità
degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli
impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di re-
golamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per
la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e con-
sistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia
di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della pro-
cedura non emerge che l'immobile sia dotato di certificazio-
ne/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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it.**

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. **L'offerta dovrà essere presentata, con la 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 incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

3. all'offerta dovranno essere allegati - inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato "**P.E. n.34/17 Notario 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, **IBAN IT72 R063 7071 1200 0001 0012 185**, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tra-

mite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

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

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

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

l'individuazione della migliore offerta);

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

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

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

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

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

n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

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

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

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

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o

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

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

Modalità di svolgimento della vendita

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

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

- il giorno della vendita, sarà cura del Notaio delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte de-

positate, 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 trasmetterà gli atti al Giudice ai fini della valutazione da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c.;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci il Notaio delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiore rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato saranno riportati nel portale a cura del Notaio delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano

state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara il Notaio delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Notaio delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente sempre che, ove l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base, non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

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

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

al residuo prezzo;

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

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giu-

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

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (in sostituzione della parte esecutata, nell'ambito della presente esecuzione immobiliare, è stato nominato custode giudiziario dei beni **l'Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché,

dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

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

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

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

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

Il professionista delegato

Notaio Anna GAUDIANO