

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*

Il **Notaio Salvatore CATANIA**, con studio in Pisa, Via Matteucci numero civico 36 – Centro Direzionale Forum, tel. 050/503778, professionista delegato e referente nella procedura di divisione incidentale **n.1915/2021**, in forza di ordinanza di delega del G.E. Dott. Giovanni Zucconi del 12 luglio 2021, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., promossa da **SIENA NPL 2018 S.r.l.**,

**AVVISA**

che presso il proprio studio, il giorno **23 settembre 2025 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 **sette 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**

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 160.849,92 (centosessantamilaottocentoquarantanove virgola novantadue)**.

**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 120.637,44 (centoventimilaseicentotrentasette virgola quarantaquattro)**.

**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 virgola zero zero)**.

**Descrizione del bene**

**Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in San Miniato, località Marzana, via Bassa**, disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al piano superiore; al piano primo, da tre camere, bagno e due terrazzi, oltre corte esclusiva su tre lati.

Si accede alla predetta unità immobiliare dalla suddetta via, con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Confina con \_\_\_\_\_, con beni di cui ai lotti 2, 4 e 5.

Rilevati al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, foglio 57, particella 621:

-sub.4, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale, escluse aree scoperte, mq.116, Via Bassa piano T-1, rendita euro 427,50;

-sub.5, categoria C/6, classe 2, mq.15, superficie catastale totale mq.17, Via Bassa piano T, rendita euro 75,14;

- sub.1, bene comune non censibile ai subalterni 4 e 5.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge, per progetto e per destinazione.

Detti beni sono pervenuti a per quota indivisa di 1/2 ciascuno, in parte dalla successione legittima di , deceduto in data 1 febbraio, dichiarazione di successione n.24 vol.139, trascritta a Livorno il 31 agosto 1963 al n.4467 particolare. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2016 al n.10433 particolare, l'accettazione tacita di eredità in morte di , da parte degli eredi, in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004; in parte in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Enrico Barone del 25 luglio 1991, repertorio n.8632, trascritto a Livorno il 5 agosto 1991 al n.5898 particolare.

Alla data della perizia i beni in oggetto risultavano occupati senza titolo.

Giusta le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti 27 luglio 2017, si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia n.247 del 25 maggio 2004 e successive varianti n.165 del 10 marzo 2005, n.73 del 2 febbraio 2006, n.7 del giorno 8 gennaio 2007 e n.722 del 16 novembre 2007; comunicazione di fine lavori prot.n.2247 del 28 gennaio 2008 e Attestazione di agibilità prot.n.3767 del giorno 11 febbraio 2008.

#### LOTTO 2

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 144.094,72 (centoquarantaquattromilanovantaquattro virgola settantadue)**.

**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 108.071,04 (centoottomilasettantuno virgola zero quattro)**.

**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 virgola zero zero)**.

#### Descrizione del bene

**Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in San Miniato, località Marzana, via Bassa**, disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e

scala di accesso al piano superiore; al piano primo, da tre camere, bagno e due terrazzi, oltre due corti esclusive.

Si accede alla predetta unità immobiliare dalla suddetta via, con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Confina con \_\_\_\_\_, con beni di cui ai lotti 1, 3 e 5.

Rilevati al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, foglio 57, particella 621:

-sub.7, categoria A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale totale, escluse aree scoperte, mq.110, Via Bassa piano T-1, rendita euro 466,36;

-sub.6, categoria C/6, classe 2, mq.15, superficie catastale totale mq.16, Via Bassa piano T, rendita euro 75,14;

- sub.2, bene comune non censibile ai subalterni 6 e 7.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge, per progetto e per destinazione.

Detti beni sono pervenuti a \_\_\_\_\_ per quota indivisa di 1/2 ciascuno, in parte dalla successione legittima di \_\_\_\_\_, deceduto in data 1 febbraio, dichiarazione di successione n.24 vol.139, trascritta a Livorno il 31 agosto 1963 al n.4467 particolare. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2016 al n.10433 particolare, l'accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_, da parte degli eredi, in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004; in parte in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Enrico Barone del 25 luglio 1991 repertorio n.8632, trascritto a Livorno il 5 agosto 1991 al n.5898 particolare.

Alla data della perizia i beni in oggetto risultavano occupati senza titolo.

Giusta le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti 27 luglio 2017, si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia n.247 del 25 maggio 2004 e successive varianti n.165 del 10 marzo 2005, n.73 del 2 febbraio 2006, n.7 del giorno 8 gennaio 2007 e n.722 del 16 novembre 2007; comunicazione di fine lavori prot.n.2247 del 28 gennaio 2008 e Attestazione di agibilità prot.n.3767 del giorno 11 febbraio 2008.

### LOTTO 3

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 156.541,44 (centocinquantaseimilacinquecentoquarantuno virgola quarantaquattro).**

**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 117.406,08 (centodiciassettemilaquattrocentosei virgola zero otto).**

**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 virgola zero zero).**

### Descrizione del bene

**Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in San Miniato, località Marzana, via Bassa**, disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da soggiorno, cucina-pranzo, bagno, autorimessa e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da due camere, bagno, locale armadi e due terrazzi, oltre corte esclusiva su tre lati.

Si accede alla predetta unità immobiliare dalla suddetta Via, con successivo passaggio su strada privata di cui al lotto n.5.

Confina con \_\_\_\_\_, con beni di cui ai lotti 3 e 5.

Rilevati al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, foglio 57, particella 621:

-sub.8, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale totale, escluse aree scoperte, mq.115, Via Bassa piano T-1, rendita euro 388,63;

-sub.9, categoria C/6, classe 2, mq.15, superficie catastale totale mq.18, Via Bassa piano T, rendita euro 75,14;

- sub.3, bene comune non censibile ai subalterni 8 e 9.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge, per progetto e per destinazione.

Detti beni sono pervenuti a \_\_\_\_\_ per quota indivisa di 1/2 ciascuno in parte, dalla successione legittima di \_\_\_\_\_, deceduto in data 1 febbraio, dichiarazione di successione n.24 vol.139, trascritta a Livorno il 31 agosto 1963 al n.4467 particolare. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2016 al n.10433 particolare, l'accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_, da parte degli eredi, in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004; in parte in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Enrico Barone del 25 luglio 1991 repertorio n.8632, trascritto a Livorno il 5 agosto 1991 al n.5898 particolare.

Alla data della perizia i beni in oggetto risultavano occupati senza titolo.

Giusta le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti 27 luglio 2017, si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia n.247 del 25 maggio 2004 e successive varianti n.165 del 10 marzo 2005, n.73 del 2 febbraio 2006, n.7 del giorno 8 gennaio 2007 e n.722 del 16 novembre 2007; comunicazione di fine lavori prot.n.2247 del 28 gennaio 2008 e Attestazione di agibilità prot.n.3767 del giorno 11 febbraio 2008.

### LOTTO 4

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 225.012,00 (duecentoventicinquemiladodici virgola zero 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 168.759,00 (centosessantottomilasettecentocinquantanove virgola zero 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 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)**.

#### Descrizione del bene

**Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in San Miniato, località Marzana, via Bassa**, disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da loggia, ingresso, vano abitabile, locale di deposito, autorimessa e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, quattro camere, ripostiglio e terrazzo, oltre corte esclusiva circostante.

Confina con \_\_\_\_\_, con beni di cui ai lotti 1 e 5.

Rilevati al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, foglio 57, particella 214, categoria A/4, classe 5, vani 9,5, superficie catastale totale, escluse aree scoperte, mq.112, Via Bassa piano T-1, rendita euro 716,33.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge, per progetto e per destinazione.

Detti beni sono pervenuti a \_\_\_\_\_, per quota indivisa di 1/2 ciascuno, in parte dalla successione legittima di \_\_\_\_\_, deceduto in data 1 febbraio, dichiarazione di successione n.24 vol.139, trascritta a Livorno il 31 agosto 1963 al n.4467 particolare. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2016 al n.10433 particolare, l'accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_, da parte degli eredi, in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004; in parte in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Enrico Barone del 25 luglio 1991 repertorio n.8632, trascritto a Livorno il 5 agosto 1991 al n.5898 particolare.

Alla data della perizia i beni in oggetto risultavano occupati dall'esecutato.

Giusta le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti 27 luglio 2017, si precisa che il fabbricato in oggetto è stato costruito ed ultimato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state effettuate opere che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni.

#### LOTTO 5

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 14.952,02 (quattordicimilanovecentocinquantadue virgola zero due)**.

**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 11.214,01 (undicimiladuecentoquattordici virgola zero uno)**.

**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 virgola zero zero)**.

**Descrizione del bene**

**La piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito in San Miniato, località Marzana, Via Bassa**, adibito in parte a strada privata, in parte a corte ed in parte a orto, della superficie catastale complessiva di mq.8.990 o quanti in effetti siano, con tre manufatti.

Confina con \_\_\_\_\_, con i beni di cui ai lotti 1, 2, 3 e 4.

Rilevato al catasto terreni del Comune di San Miniato, foglio 57, particelle: -506, seminativo, classe 1, are 52.50, reddito dominicale 40,67 e reddito agrario euro 24,40;

-622, seminativo arborato, classe 2, are 37.40, reddito dominicale euro 19,32 e reddito agrario 10,62.

Detti beni sono pervenuti a \_\_\_\_\_ quota indivisa di 1/2 ciascuno in parte, dalla successione legittima di \_\_\_\_\_, deceduto in data 1 febbraio, dichiarazione di successione n.24 vol.139, trascritta a Livorno il 31 agosto 1963 al n.4467 particolare. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2016 al n.10433 particolare, l'accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_, da parte degli eredi, in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004; in parte in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Enrico Barone del 25 luglio 1991 repertorio n.8632, trascritto a Livorno il 5 agosto 1991 al n.5898 particolare.

Si precisa che la particella 506 del foglio 57 è gravata da servitù di posa di tubazioni per smaltimento delle acque bianche e nere in favore di \_\_\_\_\_ e da servitù di installazione di impianto di fitodepurazione delle acque provenienti da dette tubazioni fognarie, giusta atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ricevuto dal Notaio Vincenzo Vettori in data 9 giugno 2005, repertorio n.40451, trascritto a Livorno il 23 giugno 2005 al n.6819 particolare.

Secondo le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti, per i manufatti presenti sui terreni in oggetto non risultano provvedimenti autorizzativi né sono rappresentati catastalmente e, pertanto, dovranno essere demoliti.

**LOTTO 6**

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 1.964,38 (millenovecentosessantaquattro virgola trentotto).**

**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 1.473,28 (millequattrocentosettantatré virgola ventotto).**

**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 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).**

**Descrizione del bene**

**La piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito in San Miniato, località Marzana, Via Marzana**, della superficie catastale complessiva di mq.1.570, o quanti in effetti siano.

Confina con Via Marzana, con proprietà

Rilevato al catasto terreni del Comune di San Miniato, foglio 58, particelle:  
-62, seminativo, classe 3, are 4.70, reddito dominicale 1,70 e reddito agrario euro 1,21;

-63, seminativo, classe 4, are 11.00, reddito dominicale euro 1,70 e reddito agrario 2,27.

Detti beni sono pervenuti a per quota indivisa di 1/3 ciascuno, giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alessandro Mattiangeli in data 5 luglio 1977, repertorio n.7608, trascritto a Livorno il 18 luglio 1977 al n.4153 particolare.

#### LOTTO 7

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 1.895.405,24 (unmilione ottocentonovantacinquemila quattrocentocinque virgola ventiquattro).**

**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 1.421.553,93 (unmilionequattrocentoventunomilacinquecentocinquantatré virgola novantatré).**

**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 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).**

#### Descrizione del bene

**La piena proprietà di un complesso immobiliare sito in San Miniato, località Cafaggio, composto da terreni e fabbricati facenti parte di un'azienda agricola e agrituristica, composto come segue:**

1) appezzamenti di terreno a giacitura collinare e di fondovalle a varia coltura della superficie catastale complessiva di ettari 47.28.11, o quanti in effetti siano;

2) due fabbricati adibiti all'attività agrituristica, il primo (a) ricettivo disposto su due piani fuori terra e costituito da numero cinque (5) unità abitative indipendenti; il secondo (b) ricettivo disposto su due piani fuori terra costituito da reception, sala presentazione prodotti, servizi, cucina e sala somministrazione;

3) numero dodici fabbricati adibiti all'attività agricola e precisamente:

- c) fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi;
- d) capannone adibito a deposito attrezzi;
- e) capannone adibito a deposito;
- f) tettoia adibita a ricovero foraggio;

- g) manufatto adibito a stalla e ricovero bestiame;
- h) manufatto adibito a ricovero e deposito latte;
- i) tettoia adibita a ricovero foraggio;
- l) manufatto adibito a ricovero bestiame;
- m) manufatto adibito a ricovero bestiame;
- n) tettoia adibita a ricovero foraggio;
- o) tettoia adibita a ricovero bestiame;
- p) stalla adibita a ricovero bestiame.

3) piscina scoperta e locale tecnico con servizi;

4) appezzamenti di terreno a giacitura collinare a varia coltura della superficie catastale complessiva di are 86.70, o quanti in effetti siano.

Il tutto confina con proprietà , con Strada Comunale di Val d'Enzi, con Strada vicinale di Cusignano.

Il tutto risulta rilevato al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, foglio 65, particella 375 subalterno 4, categoria D/10, rendita di euro 11.784,00;

**foglio 79, particelle:**

- 272 subalterno 1, categoria D/1, rendita euro 5.831,78;
  - 248 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, mq.339, rendita euro 747,83;
  - 248 sub.3, categoria C/2, classe 2, mq.208, rendita euro 413,17;
  - 248 sub.4, categoria C/2, classe 2, mq.155, rendita euro 305,74.
- al catasto terreni,

**foglio 65, particelle:**

- 206, 262, 103, 389, 390, 69, 266, 267, 268, 269, 270, 287, 289, 290;

**foglio 78, particelle:**

- 170, 258, 24, 248, 249, 260, 261, 263, 264, 28, 287, 289, 291, 293, 61, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 130, 154, 245, 246;

**foglio 79, particelle:**

- 104, 111, 22, 223, 225, 227, 229, 231, 94, 95, 109, 110, 18, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 20, 200, 202, 205, 221, 23, 177, 25, 10, 11, 249.

I beni identificati al catasto fabbricati, foglio 65, particella 375 sub.4; foglio 79, particella 248, subalterni 2, 3, 4; foglio particella 272 sub.1; al catasto terreni, foglio 65 particelle 206, 262; foglio 78, particelle 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256; foglio 79, particelle 10, 11, 249, sono pervenuti a per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, in parte giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner in data 22 dicembre 1973, repertorio n.1677, trascritto a Livorno il 12 gennaio 1974 al n.573 particolare; in parte giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner il 31 agosto 1976, repertorio n.2824, trascritto a Livorno il 15 settembre 1976 al n.4388 particolare.

I beni identificati al catasto terreni foglio 65, particelle 103, 389, 390, 69, 266, 267, 268, 269, 270; foglio 78, particelle 170 e 258, sono pervenuti a per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, giusta atto di

compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner in data 16 dicembre 1976, repertorio n.2962, trascritto a Livorno il 18 gennaio 1977 al n.185 particolare.

I beni identificati al catasto terreni foglio 65, particelle 287, 289, 290; foglio 78, particelle 287, 289, 291; foglio 79, particelle 109, 110, 18, 20, 23, 25, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221, sono pervenuti a per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, giusta atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Leonardo Ruta il 26 ottobre 2001, repertorio n.92477, trascritto a Livorno il 23 novembre 2001 al n.10727 particolare.

I beni identificati la al catasto terreni foglio 78, particelle 24, 28, 61, 248, 249, 260, 261 263, 264; foglio 79, particella 104, 111, 22, 223, 225, 227, 229, 231, 94, 95, sono pervenuti a , per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Leonardo Ruta il 10 luglio 2001, repertorio n.91345, trascritto a Livorno il 21 luglio 2001 al n.6768 particolare.

Il bene identificato al catasto terreni, foglio 79, particella 177, è pervenuto a , per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, in forza di atto di compravendita ricevuto del Notaio Leonardo Ruta il 14 novembre 2002, repertorio n.97600, trascritto a Livorno il 5 dicembre 2002 al n.12262 particolare.

I beni identificati al catasto terreni, foglio 78, particelle 130, 154, 245, 246, sono pervenuti ai signori a , per la quota indivisa di un sesto (1/6) ciascuno, giusta di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner in data 2 febbraio 1980, trascritto a Livorno il 26 febbraio 1980 al n.1333 particolare.

Il terreno identificato al foglio 65, particella 390, è gravato da servitù di passo a favore della particella 70, anche se non è stato individuato il relativo atto di costituzione.

Secondo le risultanze della perizia, i beni di cui al lotto n.7 sono occupati in forza di contratto di locazione stipulato in data 1 febbraio 2003, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Miniato il 24 aprile 2003 al n.928 serie 3. Il custode non ha reperito il relativo contratto presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto, non si conosce la durata del contratto.

Secondo le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti, per i fabbricati in oggetto sono stati individuati i seguenti provvedimenti urbanistici:

*fabbricato a:)* casa colonica di vecchia costruzione restaurata con licenza edilizia n.428 del 27 luglio 1973, oggetto di modifiche interne con pratica edilizia n.375 del 6 maggio 1985 e successivo rinnovo n.134 del 13 febbraio 1992, legittimato con D.I.A. n.237 del 22 marzo 2001 e variante n.78 del 30 gennaio 2003 per realizzazione di tre appartamenti per agriturismo e due per i conduttori, comunicazione di fine lavori

prot.n.13147 del 3 maggio 2004 e attestazione di agibilità prot.n.6160 del 26 febbraio 2005; il fabbricato risulta censito come fabbricato di valore architettonico - ambientale nelle schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale, con scheda n.100 dell'allegato 3 del Regolamento Urbanistico.

*fabbricato b)*: edificio di vecchia costruzione oggetto di lavori di cui alla concessione edilizia n.798 del 4 dicembre 1981, varianti n.232 del 27 marzo 1984 e n.195 del giorno 1 febbraio 1992 e D.I.A. n.89 del 16 febbraio 2011 per la costruzione di copertura su terrazza;

*piscine*: manufatti costruiti con pratica edilizia n.210 del 12 marzo 2004;

*fabbricato c)*: edificio di vecchia costruzione oggetto di autorizzazione edilizia n.467 del giorno 8 gennaio 1992;

*fabbricato d)*: capannone costruito con concessione edilizia n.798 del 4 dicembre 1981 e successive varianti n.232 del 27 marzo 1984 e n.195 del giorno 1 febbraio 1992;

*fabbricato e)*: capannone costruito con concessione edilizia n.798 del 4 dicembre 1981 e successive varianti n.232 del 27 marzo 1984 e n.195 del giorno 1 febbraio 1992;

*fabbricati f), g), h), i), l), m), n), o), p)*: edifici di recente costruzione per i quali non risultano provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi. Per i fabbricati suddetti, è stata inoltrata presso il Comune di San Miniato in data 24 maggio 2016 richiesta di sanatoria con pratica edilizia n.340/2016. A seguito di richiesta di integrazione del 29 agosto 2016 prot.n.26422 del Settore 3 Servizi Tecnici del Comune di San Miniato, in data 29 settembre 2016 prot.29588 è stata inoltrata parte della documentazione mancante. La pratica, alla data della perizia, risultava ancora sospesa in attesa di integrazione della documentazione richiesta. I costi relativi alla definizione della sanatoria, comprensivi di contributi di concessione e costruzione, sanzioni, onorari, spese tecniche e amministrative, sono stimabili complessivamente in euro 10.000,00 (diecimila/00).

Il perito ha evidenziato, infine, l'esistenza di alcune difformità sui fabbricati a), b) ed e).

\*\*\*\*\*

In base al Regolamento Urbanistico vigente, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Edilizia Privata del Comune di San Miniato, la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

- foglio 57, particelle 214, 621: U.T.O.E. n.5 - Borghi interni - «*Ambiti della trasformazione ordinaria – Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale*»;

- foglio 57, particella 622: U.T.O.E. n.5 - Borghi interni - parte in «*Ambiti della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto*

urbano a prevalente destinazione residenziale”, parte in “Aree periurbane»;

- foglio 57, particella 506; foglio 65, particelle 375, 206, 262, 266, 267, 268, 269, 270, 287, 289, 290, 289: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale – Ec “Colline Interne”»;

- foglio 65, particelle 69, 390: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», parte in «Reti ambientali - Aree di crinale»;

- foglio 65, particella 103: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», e «Reti ambientali - Aree di crinale».

- foglio 79 particelle 248, 11, 18, 20, 22, 23, 25, 94, 95, 110, 111, 177, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 249: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale – Ec “Colline Interne”»;

- foglio 58, particella 62: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale – Colle di San Miniato sud», parte in «Reti infrastrutturali - Viabilità esistente»;

- foglio 58, particella 63: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale – Colle di San Miniato sud»;

- foglio 78, particella 263: Territorio rurale parte in «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», di cui parte in «Reti ambientali - Aree di crinale», parte in «Reti infrastrutturali - Viabilità esistente»;

- foglio 78, particelle 293, 264, 130, 246, 28: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», di cui parte in «Reti ambientali - Aree di crinale»;

- foglio 78, particelle 24, 287, 291: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”», e «Reti ambientali - Aree di crinale»;

- foglio 78, particelle 61, 154, 170, 245, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 260, 261, 289: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec “Colline Interne”».

Si precisa che risultano trascritti i seguenti atti aventi ad oggetto i beni della presente procedura:

- atto d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autenticato nelle firme dal Notaio Maria Rosaria Percuoco il giorno 11 novembre 1981 repertorio n.29236, trascritta a Livorno il 20 novembre 1981 al n.7476 particolare, al fine di ottenere la concessione per ampliare la cantina e costruire un fabbricato da adibirsi a ricovero attrezzi, fienile e porcilaia a servizio del fondo identificato catastalmente in San Miniato foglio 65, particelle 68/a, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 103, 104, 105, 116, 117; foglio 78, particella 1/a, 2, 3, 25, 26, 27/b, 108, 109, 27; foglio 79, particella 8, 9, 10, 11, 17/b, 18, 22/b, 23, 24, 25, 26, 95/b, 104/b in parte, 108, 11/b, 112, col quale i contraenti si obbligavano per un periodo stabilito in dieci anni ad effettuare sul fondo tutti gli interventi dichiarati e previsti nel piano di utilizzazione aziendale, a non modificare la destinazione d'uso della

costruzione da realizzare, ed a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione l'intero fondo agricolo;

- atto d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autenticato nelle firme dal Notaio Maria Rosaria Percuoco il 13 maggio 1982 repertorio n.31250, trascritto a Livorno il 25 maggio 1982 al n.3382 particolare, al fine di ottenere la concessione ad ampliare gli annessi agricoli a servizio del fondo identificato catastalmente in San Miniato foglio 65, particelle 8, 9, 10, 11; foglio 78, particelle 1, 2, 3, 12; foglio 79, particelle 75, 74, 73, 71, col quale i contraenti si obbligavano per un periodo stabilito in dieci anni ad effettuare sul fondo tutti gli interventi dichiarati e previsti nel piano di utilizzazione aziendale, a non modificare la destinazione d'uso della costruzione da realizzare, ed a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione l'intero fondo agricolo;

- atto d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autenticato nelle firme dal Notaio Sabrina Casarosa il 12 marzo 2004 repertorio n.8263, trascritto a Livorno il 17 marzo 2004 al n.2720 particolare, con la quale i contraenti si obbligavano a non mutare la destinazione d'uso delle autorimesse da realizzare e a non cederle separatamente dalle rispettive unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo pertinenziale (in catasto foglio 57, particella 139).

Risulta inoltre trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 14 dicembre 2009 al n.12.300 particolare, un sequestro preventivo penale gravante sui beni rilevati al foglio 65, particella 725 sub.605; foglio 17, particella 507 subalterni 16 e 4; foglio 57, particella 621 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9; particella 214; foglio 65, particella 375 sub.2; foglio 79, particella 248, subalterni 2, 3, 4.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

#### **MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA**

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://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 giustificare i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;  
d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

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

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

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato **“Divisione incidentale R.G.n.1915/2021 Notaio CATANIA”** per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (il versamento di una cauzione più alta sarà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

#### **Offerte in modalità telematica**

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

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo

comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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

3. L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 IT23H0637014002000010008881**, 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 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 1/4 (un quarto) 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;
- per le offerte presentate su supporto analogico-cartaceo, si precisa che potranno accedere ai locali in cui si svolgeranno le operazioni di vendita solo gli offerenti;
- il giorno della vendita, sarà cura del Notaio delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza dell'offerente);
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace inferiore rispetto al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima, il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza (unitamente al verbale di vendita), intimando a quest'ultimo di esprimere, nel termine di 15 giorni, le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta. Il delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli

ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimetterà gli atti al Giudice in caso di parere contrario all'aggiudicazione;

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

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art.1193 C.C. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

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

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario,

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

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato firmerà 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](http://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 lo studio del Notaio Salvatore Catania che sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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 Salvatore Catania

