

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

\*\*\*

Il **Notaio Simone ANZELLOTTI**, con studio in Pontedera, corso Matteotti numero civico 51, tel. 0587 54577, indirizzo posta elettronica certificata: [simone.anzellotti@postacertificata.notariato.it](mailto:simone.anzellotti@postacertificata.notariato.it), professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del giorno 16 maggio 2022, nell'esecuzione immobiliare n.**232/20** promossa da XXXXX (per XXXXX) contro:

**XXXXX**, con sede in XXXXX, codice fiscale XXXXX,

**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 nei locali dell'Ufficio Unico Notarile, posti in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", aventi accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, il giorno **4 giugno 2026 alle ore 9.30** 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  **tredici 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 73.500,00 (settantatremilacinquecento 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 55.125,00 (cinquantacinquemilacentoventicinque 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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero)**.

### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano terra di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera con accesso alla terrazza, studio, ripostiglio e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente il quinto sulla sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e

resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina con resede comune su più lati, beni di cui al lotto 2, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con spazio di manovra comune, scala condominiale, beni di cui al lotto 7, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 287 subalterno 49*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 70, rendita catastale euro 475,14, *particella 287 subalterno 36*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq 14, rendita catastale euro 73,03. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati

i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in

difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali); Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 12 giugno 2014 prot. n. 4144. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi non sono emerse difformità. Il CTU fa presente che negli elaborati un vano è rappresentato come camera mentre di fatto è da considerarsi studio in quanto non raggiunge la superficie minima di mq 9,00, inoltre alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n. 380/2001. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

## LOTTO 2

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 74.500,00 (settantaquattromilacinquecento 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 55.875,00 (cinquantacinquemilaottocentottantacinque 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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero)**.

### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano terra di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera con accesso alla terrazza, studio, ripostiglio e bagno. Dalla terrazza si accede ad un piccolo resede esclusivo di mq. 9,00 circa. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente il quinto sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina con beni di cui al lotto 1, beni di cui al lotto 3, resede comune, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con spazio di manovra comune su più lati, beni di cui al lotto 5, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel **foglio 24, particella 287 subalterno 50**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 77, totale escluse aree scoperte mq 72, rendita catastale euro 475,14, **particella 287 subalterno 44**, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 62,59. Provenienza La piena

proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale;

Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali); Attestazione di

Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 24 febbraio 2012 prot. n. 1559. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi non sono emerse difformità. Il CTU fa presente che negli elaborati un vano è rappresentato come camera mentre di fatto è da considerarsi studio in quanto non raggiunge la superficie minima di mq 9,00, inoltre alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n. 380/2001. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

**LOTTO 3****Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro**

**85.000,00 (ottantacinquemila 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 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta 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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero).**

#### **Descrizione del bene**

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano terra di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere con accesso alla loggia, ripostiglio e bagno privo di finestra. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente quello posto in adiacenza al vano ascensore, sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Occupazione Alla data della perizia

l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina con XXXXX, beni di cui al lotto 2, resede comune, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con vano ascensore comune, spazio di manovra comune, beni di cui al lotto 4, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 287 subalterno 51*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 88, totale escluse aree scoperte mq 85, rendita catastale euro 475,14, *particella 287 subalterno 43*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 62,59. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX Snc ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità

del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per

demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali); l'appartamento in oggetto risulta privo di fine lavori e Attestazione di Abitabilità. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi sono emerse piccole difformità interne e più precisamente la porta del bagno è stata spostata verso la parete a divisione con il soggiorno ed è stata realizzata una paretina bassa a delimitazione dell'angolo cottura. Il CTU fa presente che alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n. 380/2001. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

#### LOTTO 4

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 79.500,00 (settantanovemilacinquecento 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 59.625,00 (cinquantanovemilaseicentoventicinque 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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero)**.

#### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano terra di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione completamente al grezzo, mancante di impianti, pavimenti e rivestimenti ma con i tramezzi

interni che ne individuano i vari vani e più precisamente soggiorno-pranzo con angolo cottura e accesso alla loggia, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente il secondo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile dopo il vano ascensore, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina vano scala comune, resede comune, XXXXX, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con spazio di manovra comune, beni di cui al lotto 3, XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 287 subalterno 52*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 103, totale escluse aree scoperte mq 97, rendita catastale euro 593,93, *particella 287 subalterno 42*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 62,59. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna

Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420

del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Comunicazione di fine lavori parziale prot. n. 1558 del 24 febbraio 2012, per i posti auto coperti e beni condominiali; l'appartamento in oggetto si trova allo stato grezzo. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli sono emerse alcune difformità interne ed esterne relativamente all'appartamento e più precisamente è stata spostata la finestra del bagno nonché l'infisso di accesso alla loggia dal soggiorno è stato portato a filo della muratura

esterna ampliando così la stessa zona giorno. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

**LOTTO 5**

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 79.500,00 (settantanovemilacinquecento 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 59.625,00 (cinquantanovemilaseicentoventicinque 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 1.800,00**

**(milleottocento e centesimi zero).**

### **Descrizione del bene**

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano primo di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione, raggiungibile da scala esterna e ascensore condominiali, composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e ampia terrazza, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente il quarto sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina con XXXXX, ballatoio comune, affaccio su resede comune su più lati, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con spazio di manovra comune, beni di cui al lotto 6, beni di cui al lotto 2, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 287 subalterno 55*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 77, totale escluse aree scoperte mq 66, rendita catastale euro 475,14, *particella 287*

*subalterno 45*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 62,59. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX S.a.s. come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con

Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311/28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante

finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali); Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 12 giugno 2014 prot. n. 4144. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi non sono emerse difformità. Il CTU fa presente che alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n. 380/2001. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

### LOTTO 6

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro**

**74.000,00 (settantaquattromila 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 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento 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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero).**

#### **Descrizione del bene**

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano primo di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione, raggiungibile da scala interna comune con il sub. 57 e ascensore condominiale, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere entrambe con accesso alla loggia, piccolo ripostiglio e bagno. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente il terzo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Occupazione

Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina con vano scala comune, XXXXX, beni di cui al lotto 7, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con beni di cui al lotto 5, beni di cui al lotto 10, spazio di manovra comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24*, *particella 287 subalterno 56*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 69, rendita catastale euro 475,14, *particella 287 subalterno 46*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 62,59. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla

Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e

ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali); Comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità relativa all'appartamento in oggetto del 12 giugno 2014 prot. n. 4144. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetti titoli abilitativi sono emerse piccole difformità relative ai lucernari posti nell'angolo cottura e nel bagno che sono stati modificati sia nella conformazione che nella posizione di apertura. Il CTU fa presente che alcune misure interne differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34-bis del D.P.R. n. 380/2001. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

### LOTTO 9

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 69.500,00 (sessantanovemilacinquecento 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 52.125,00 (cinquantaduemilacentoventicinque 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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero)**.

### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano secondo e sottotetto di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione, raggiungibile da scala e ascensore condominiali, composto da piccolo ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere di

cui una con accesso alla loggia e bagno oltre ad ampio sottotetto e terrazza a tasca, raggiungibili da scala interna. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente il penultimo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Il CTU ha precisato che al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere all'appartamento poiché, non funzionando l'ascensore, sia la porzione di scala che la passerella di camminamento che vi conducono risultavano visibilmente pericolanti. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina con beni di cui al lotto 10, passerella di camminamento comune, affaccio su resede comune, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con XXXXX, beni di cui al lotto 13, spazio di manovra comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 287 subalterno 60*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 70, totale escluse aree scoperte mq 66, rendita catastale euro 593,93, *particella 287 subalterno 40*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq 15, rendita catastale euro 78,24. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di

compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare.

Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con

Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali). Il CTU fa presente che non è stato possibile verificare la conformità urbanistica e catastale dell'appartamento in quanto inaccessibile. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

### LOTTO 10

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 68.000,00 (sessantottomila 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 51.000,00 (cinquantunomila 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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero)**.

### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano secondo e sottotetto di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione, raggiungibile da scala e ascensore condominiali, composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura e accesso alla loggia, disimpegno, due camere di cui una con accesso alla loggia e bagno oltre ad ampio sottotetto e terrazza a tasca, raggiungibili da scala interna. E' altresì compreso, in proprietà esclusiva, un posto auto coperto situato al piano seminterrato e più precisamente il secondo sulla destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. All'interno del resede condominiale sono stati individuati alcuni posti auto scoperti, non materialmente visibili sul posto, destinati a parcheggio autoveicoli, uno dei quali viene assegnato dal CTU in uso esclusivo all'appartamento in oggetto come da planimetria agli atti e rappresentato in colore rosso. Il CTU ha precisato che al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere all'appartamento poiché, non funzionando l'ascensore, sia la porzione di scala che la passerella di camminamento che vi conducono risultavano visibilmente pericolanti. # Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini L'appartamento confina con beni di cui al lotto 9, passerella di camminamento comune, affaccio su resede comune, salvo se altri. Il posto auto coperto confina con beni di cui al lotto 12, beni di cui al lotto 6, spazio di manovra comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto**

**Fabbricati del Comune di Capannoli, nel foglio 24, particella 287 subalterno 61**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 66, totale escluse aree scoperte mq 62, rendita catastale euro 593,93, **particella 287 subalterno 47**, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 62,59. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare.

Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16

novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C.

n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale e contestuale fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali). Il CTU fa presente che non è stato possibile verificare la conformità urbanistica e catastale dell'appartamento in quanto inaccessibile. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

### LOTTO 11

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 3.900,00 (tremilanovecento 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 2.925,00 (duemilanovecentoventicinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero)**.

#### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano seminterrato di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di posto auto coperto e più precisamente il secondo a sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini XXXXX - XXXXX, spazio di manovra comune, beni di cui al lotto 8, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel **foglio 24, particella 287 subalterno 33**, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq 15, rendita catastale euro 73,03. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società

XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311/28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata

edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali). Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato non sono emerse difformità rilevanti tranne la realizzazione di una paretina in cartongesso nelle parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*

### LOTTO 12

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 3.900,00 (tremilanovecento 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 2.925,00 (duemilanovecentoventicinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

#### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano seminterrato di un

maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di posto auto coperto e più precisamente il primo a destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini Spazio di manovra comune, beni di cui al lotto 10, resede condominiale, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 287 subalterno 48*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq 15, rendita catastale euro 73,03. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31

maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte)

sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi:  
Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali). Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato non sono emerse difformità rilevanti tranne la realizzazione di una paretina in cartongesso nelle parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

### LOTTO 13

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 3.900,00 (tremilanovecento 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 2.925,00 (duemilanovecentoventicinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

#### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano seminterrato di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di posto auto coperto e più precisamente l'ultimo a destra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini Beni di cui al lotto 9, spazio di manovra comune, terrapieno, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al

**Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 287 subalterno 39*, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq 14, rendita catastale euro 73,03. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per

ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura; Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive

varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali). Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato non sono emerse difformità rilevanti tranne la realizzazione di una paretina in cartongesso nelle parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

#### LOTTO 14

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 8.000,00 (ottomila 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 6.000,00 (seimila 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero)**.

#### Descrizione del bene

In Capannoli, via San Rocco numero civico 19, al piano seminterrato di un maggior fabbricato condominiale composto da 14 unità immobiliari e disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, piena proprietà dell'intero di posto auto coperto e più precisamente l'ultimo a sinistra a partire dall'ingresso carrabile, raggiungibile sia da scala che da ascensore condominiali e avente accesso da strada comunale tramite sottopasso e resede comune. Lo stesso può ospitare due auto. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini XXXXX, XXXXX, spazio di manovra comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel **foglio 24, particella 287 subalterno 38**, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 28, superficie catastale totale mq 29, rendita catastale euro 146,05. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510,

trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Ilaria Nieri in data 15 settembre 2021 risulta che per il fabbricato originario di cui i beni in oggetto fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Nulla Osta n. 82 rilasciato dal Comune di Capannoli in data 28 Luglio 1959 per costruzione di laboratorio con relativo Attestato di Agibilità del 7 maggio 1960; Nulla Osta n. 212 del 31 maggio 1963 per ampliamento laboratorio di falegnameria con Autorizzazione di Abitabilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 262 del 15 aprile 1964 per ampliamento laboratorio per falegname con Certificato di Agibilità del 10 aprile 1969; Nulla Osta n. 569 del 14 Agosto 1968 per ampliamento fabbricato e costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 21 agosto 1972; Nulla Osta n. 762 del 16 novembre 1970 per sistemazione interna uffici mobilificio con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Nulla Osta N. 927 del 27 marzo 1972 per ampliamento stabilimento per costruzione servizi igienici con Dichiarazione di Abitabilità del 26 ottobre 1973; Concessione Edilizia n. 159 del 7 ottobre 1978 per modifiche interne di fabbricato artigianale; Concessione Edilizia n. 311 28 agosto 1979 per lavori di variante a costruzione di servizi igienici e ampliamento porte (C.E. n. 159) con Autorizzazione d'uso del 3 novembre 1981; Concessione Edilizia n. 215 del 23 febbraio 1979 per installazione insegna; Concessione Edilizia n. 420 del 22 dicembre 1980 modifiche interne a locale verniciatura;

Autorizzazione Edilizia n. 376 del 18 dicembre 1986 per coloritura facciata edificio adibito a carrozzeria; Concessione Edilizia n. 1136 del 5 febbraio 1990 per formazione porta, sostituzione infissi e manutenzione tetto a locale adibito a carrozzeria; Art.26 Legge n. 47/1985 del 5 gennaio 1995 prot. n. 121 per modifiche interne; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 del 22 marzo 2000 per modifiche interne e di prospetto eseguite in difformità alla C.E. 159/78 e C.E. 420/80. Per i successivi interventi di demolizione e ricostruzione (con la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto e dell'attuale fabbricato del quale essa fa parte) sono stati rilasciati dal Comune di Capannoli i seguenti permessi edilizi: Permesso di costruire n. 93 del 18 giugno 2007 per demolizione e ricostruzione porzione di ex fabbricato artigianale da destinare alle residenze; Permesso di costruire n. 139 del 5 novembre 2008, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007; Permesso di costruire n. 252 del 11 luglio 2011, quale variante in corso d'opera al P.C. n. 93/2007 e P.C. n. 139/2008; D.I.A. n. 2761 del 25 luglio 2011 prot. n. 7107 per completamento opere già autorizzate con P.C. 93/2007 e successive varianti; Variante art. 83 del 24 febbraio 2012 prot. n. 1557 quale variante finale contestuale alla fine lavori parziale del 24 febbraio 2012 prot. n. 1558 (per i posti auto coperti e beni condominiali). Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, per il piano seminterrato non sono emerse difformità rilevanti tranne la realizzazione di una paretina in cartongesso nelle parte finale delle autorimesse a divisione tra due posti auto. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Impianti 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. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

### LOTTO 15

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento 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 37.125,00 (trentasettemilacentocinquante 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 Capannoli, Strada Provinciale 26, località Bagno, con accesso a mezzo di viottolo, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno di forma irregolare con leggera pendenza e incolto della superficie catastale di mq. 720,00. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava libero. Confini XXXXX, XXXXX, Strada Provinciale, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Capannoli**, nel *foglio 24, particella 733*, vigneto, classe 2, mq. 720, reddito dominicale euro 4,46, reddito agrario euro 4,28. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società XXXXX come segue: alla società di fatto XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 28 settembre 1978 rep. n. 34224; regolarizzazione della società di fatto XXXXX in XXXXX ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano in data 22 maggio 1995 rep. n. 13545/1510, trascritta a Volterra il 3 giugno 1995 al n. 2258 particolare; trasformazione della società XXXXX nell'attuale denominazione XXXXX ai rogiti del Notaio Claudio Calderoni in data 21 novembre 2006 rep. n. 4034, trascritta a Volterra il 30 novembre 2006 al n. 6903 particolare. Destinazione urbanistica Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Capannoli in data 26 aprile 2021, risulta che il terreno in oggetto ricade all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) in Ambito paesaggistico del versante collinare (art. 26 delle N.T.A.), il tutto normato anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone agricole.

\*\*\*

#### MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in

epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Astalegale.net SpA e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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

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

D) Saranno considerate inefficaci:

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

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

#### **Offerte in modalità analogica/cartacea**

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

2. l'offerta dovrà contenere:

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

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto

dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA ed i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o altro documento idoneo a 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 “**P.E. n.232/20 Notaio ANZELLOTTI**” 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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 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 IT12Z0523271131000000025571**, 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  $\frac{1}{4}$  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 depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

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

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

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

assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Notaio delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore 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 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 **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 l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, telefono 050 2207564, mail: [info@uun.pisa.it](mailto:info@uun.pisa.it), 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 Simone Anzellotti

