

TRIBUNALE DI PISA**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA
QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il **Notaio Jessica DAL CANTO**, con studio in Cascina, via Tosco Romagnola numero civico 221, tel. 050 703102, indirizzo posta elettronica certificata: jessica.dalcanto@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e referente della procedura, giorno 13 novembre 2019, nell'esecuzione immobiliare n.78/18 promossa da XXXXX (per XXXXX) contro:

XXXXX, con sede a XXXXX, codice fiscale XXXXX, partita IVA XXXXX,

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

AVVISA

che presso il proprio studio, il giorno **12 novembre 2025 alle ore 9.30** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili posti in vendita in **un unico lotto** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione sulle medesime e,

eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.

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

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 4.730.250,00 (quattromilionisettecentotrentamiladuecentocinquanta 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 3.547.687,50 (tremilionicinquacentotrentasettemilaseicentoottantasette e centesimi cinquanta).**

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 15.000,00 (quindicimila e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Comune di Volterra, località Vicarello, strada Provinciale numero civico 15, all'interno di un complesso immobiliare formato da sei edifici collocati

in un ampio parco ai quali si accede dalla pubblica via mediante tre ingressi, piena proprietà dell'intero delle seguenti unità immobiliari:

1) appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dopo aver percorso la strada interna al complesso e il corridoio a comune, composto da soggiorno-cucina e due camere, ciascuna con bagno esclusivo. E' altresì compresa nella presente vendita un ampio resede, raggiungibile sia dai locali interni che dalla corte condominiale.

Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini

L'appartamento, compreso di resede esclusivo, confina a nord e ad ovest con corte comune, a sud con corridoio condominiale e ad est con altro alloggio e resede di proprietà della società esecutata, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 69*, categoria A/2, classe

4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 111, totale escluse aree scoperte metri quadrati 100, rendita catastale euro 650,74.

2) appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dopo aver percorso la strada interna al complesso e il corridoio a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, camera con guardaroba e bagno. E' altresì compresa nella presente vendita un resede, raggiungibile sia dai locali interni che dalla corte condominiale.

Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini

L'appartamento, compreso di resede esclusivo, confina a nord ed in parte ad est con la corte comune, ad est per la restante parte con l'ingresso

comune, a sud in parte con corridoio condominiale e per la restante parte con ingresso comune, ad ovest con altro alloggio e resede di proprietà della società esecutata, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 70*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 86, totale escluse aree scoperte metri quadrati 80, rendita catastale euro 506,13.

3) appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dopo aver percorso la strada interna al complesso, la corte esterna o l'atrio di ingresso a comune, composto da soggiorno, angolo cucina, camera, disimpegno e bagno. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con la cappella non destinata al culto, ad est e a sud con corte comune e ad ovest con l'atrio di ingresso dell'edificio, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 83*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 59, totale escluse aree scoperte metri quadrati 59, rendita catastale euro 506,13.

4) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da ampio salone con terrazzo destinato a soggiorno-pranzo, due disimpegni, ripostiglio, cucina, due camere e bagno. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini

L'appartamento confina a nord ed in parte ad est con altra unità di proprietà della società esecutata, ad est per la restante parte, e a sud, con scale e corridoio a comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 73*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale metri quadrati 187, totale escluse aree scoperte metri quadrati 185, rendita catastale euro 939,95.

5) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da corridoio di ingresso, ampio locale destinato a soggiorno e cucina, due camere e due bagni. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio in parte sul resede di proprietà della società esecutata e in parte con affaccio sulla corte a comune ad est ed in parte a sud con altra unità di proprietà della società esecutata e con corridoio a comune per la restante parte, ad ovest con proprietà della società XXXXX, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 84*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 124, totale escluse aree scoperte metri quadrati 124, rendita catastale euro 795,34.

6) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da corridoio di ingresso, ampio locale

destinato a soggiorno-pranzo, cucina, due camere, tre bagni, ripostiglio, due disimpegni e terrazza. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, compresa l'ampia terrazza, confina a nord e a sud con affaccio sulla corte comune, ad est in parte con proprietà della società XXXXX ed in parte con il vano scala a comune, ad ovest con altra unità di proprietà della società esecutata, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 74*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale metri quadrati 159, totale escluse aree scoperte metri quadrati 148, rendita catastale euro 939,95.

7) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato, percorrendo corridoi e salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da soggiorno-pranzo, due camere di cui una con guardaroba, disimpegno e due bagni.

Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord e ad est con il corridoio e le scale a comune, a sud e ad ovest con affaccio sulla corte comune, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 76*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 102, totale escluse aree scoperte metri quadrati 102, rendita catastale euro 650,74.

8) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato, percorrendo corridoi e

salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da soggiorno-cucina, due camere ciascuna con bagno. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sul resede dell'unità al piano terra di proprietà della società esecutata, ad est con unità di proprietà della società esecutata e ad ovest con corridoio e scale a comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 77*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 96, totale escluse aree scoperte metri quadrati 96, rendita catastale euro 578,43.

9) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato, percorrendo corridoi e salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord altra unità di proprietà della società esecutata, ad est e a sud con affaccio sulla corte comune, ad ovest con il locale tecnico a comune tra i subalterni dell'edificio ed in parte con il corridoio a comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 78*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 104, totale escluse aree scoperte metri quadrati 104, rendita catastale euro 650,74.

10) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del

fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato, percorrendo corridoi e salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da soggiorno, cucina, due camere di cui una con bagno esclusivo, disimpegno e bagno.

Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini

L'appartamento confina a nord con affaccio in parte su resede di proprietà delle società eseguita e in parte con affaccio sulla corte comune, ad est e sud in parte con altra unità di proprietà della società eseguita e in parte con corridoio a comune, ad ovest con altra unità di proprietà della società eseguita, salvo se altri. Rappresentazione catastale **Al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 79*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 100, totale escluse aree scoperte metri quadrati 100, rendita catastale euro 723,04.

11) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato, percorrendo corridoi e salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere di cui una con guardaroba e bagno. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sulla corte comune, ad est con vano scala a comune, a sud con affaccio su altra unità di proprietà della società eseguita, ad ovest con altra unità di proprietà della società eseguita, salvo se altri. Rappresentazione catastale **Al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28*

subalterno 80, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 146, totale escluse aree scoperte metri quadrati 146, rendita catastale euro 795,34.

12) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato, percorrendo corridoi e salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da soggiorno cucina, camera, disimpegno e bagno. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sul passo a comune, ad est con affaccio sulla terrazza di proprietà della società XXXXX, a sud in parte con altra unità di proprietà della società eseguita e ad ovest e per la restante parte a sud, con vano scala a comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 81*, categoria

A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale metri quadrati 70, totale escluse aree scoperte metri quadrati 70, rendita catastale euro 361,52.

13) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale, al quale si giunge dall'ingresso principale del fabbricato, percorrendo corridoi e salendo ampia scala o ascensore a comune, composto da soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e due bagni. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord in parte con altra unità di proprietà della società eseguita ed in parte con il vano scala a comune, ad est con affaccio sulla terrazza di proprietà della

società XXXXX, a sud e ad ovest con affaccio sulla corte comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 82*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 122, totale escluse aree scoperte metri quadrati 122, rendita catastale euro 650,74.

14) appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato del fabbricato posto a nord-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso principale, che si trova al livello della corte, dalla scala o l'ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, bagno e due camere di cui una con guardaroba. Il bene è corredato da resede/terrazza posto alla quota rialzata dal terreno di cinque gradini. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento e il resede confinano a nord con corte a comune, ad est e a sud con muro contro terra al di sotto del resede di proprietà XXXXX, a sud in parte con muro contro terra al di sotto della corte comune e per la restante parte e ad ovest con locali a comune con tutti i subalterni della particella 28, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 39*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 93, totale escluse aree scoperte metri quadrati 90, rendita catastale euro 578,43.

15) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato posto a nord-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso principale, che si trova al livello della corte, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Occupazione

Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sul resede dell'appartamento di proprietà della società esecutata, ad est con affaccio sul resede di proprietà della società XXXXX, a sud con affaccio sulla corte comune, ad ovest in parte con il vano scala ed in parte con l'appartamento di proprietà della società XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 34*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 80, totale escluse aree scoperte metri quadrati 80, rendita catastale euro 578,43.

16) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato posto a nord-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso principale, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord in parte con affaccio sul resede dell'appartamento di proprietà della società esecutata ed in parte e a sud con affaccio sulla corte comune, ad est in parte con unità di proprietà della società esecutata ed in parte con il vano scala, ad ovest con affaccio sulla terrazza dell'unità di proprietà della società XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 35*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 80, totale escluse aree scoperte metri quadrati 80, rendita catastale euro 578,43.

17) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del

fabbricato posto a nord-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso principale, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sul resede dell'appartamento di proprietà della società esecutata, ad est con affaccio sul resede di proprietà della società XXXXX, a sud con affaccio sulla corte comune, ad ovest in parte con vano scala a comune ed in parte con appartamento di proprietà della società esecutata, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 36*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 80, totale escluse aree scoperte metri quadrati 80, rendita catastale euro 578,43.

18) appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato posto a nord-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso principale, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sul resede dell'appartamento di proprietà della società esecutata, ad est con affaccio sul resede di proprietà della società XXXXX, a sud con affaccio sulla corte comune, ad ovest in parte con vano scala a comune ed in parte con appartamento di proprietà della società XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 38*, categoria A/2, classe

4, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 81, totale escluse aree scoperte metri quadrati 81, rendita catastale euro 578,43.

19) appartamento per civile abitazione posto al secondo livello seminterrato del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso al piano terra, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, corridoio, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo. L'unità è corredata di resede e loggia coperta, ai quali si accede sia dai vani dell'appartamento che, mediante scala, dalla corte comune. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, essendo parzialmente interrato, compreso il loggiato e il resede, confinano a nord e ad ovest con lo scannafosso a comune e con il sovrastante resede dell'appartamento al piano terra di proprietà della società esecutata, ad est in parte con il vano scala ed in parte con appartamento di proprietà della società esecutata, a sud con corte comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, nel foglio 20, particella 28 subalterno 49**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 136, totale escluse aree scoperte metri quadrati 113, rendita catastale euro 723,04.

20) appartamento per civile abitazione posto al primo livello seminterrato del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso al piano terra, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, corridoio, bagno, due camere di cui una con

bagno esclusivo. L'unità è corredata di un'ampia terrazza panoramica disposta sul lato sul dell'appartamento. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, essendo parzialmente interrato, confina a nord e ad ovest con lo scannafosso a comune e con il sovrastante resede dell'appartamento al piano terra di proprietà della società esecutata, ad est in parte con il vano scala, in parte con appartamento di proprietà della società esecutata e per la restante parte con affaccio sul resede di proprietà della società esecutata, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 50*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 124, totale escluse aree scoperte metri quadrati 113, rendita catastale euro 723,04.

21) appartamento per civile abitazione posto al primo terreno del seminterrato del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, raggiungibile direttamente dall'atrio di ingresso a comune, che si trova al livello della corte, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, corridoio, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo. L'unità è corredata di giardino e terrazza, disposti su livelli diversi, collegati tra loro mediante scala esterna, ai quali si accede sia dalla corte comune che dai locali interni dell'appartamento. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, il giardino e la terrazza confinano a nord con corte comune, a sud con affaccio su proprietà della società esecutata e ad ovest con vano scala condominiale, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28*

subalterno 51, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 127, totale escluse aree scoperte metri quadrati 113, rendita catastale euro 723,04.

22) appartamento per civile abitazione posto al secondo livello seminterrato del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso al piano terra, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e camera. L'unità è corredata da loggia coperta e resede esclusivo, accessibili dai vani interni dell'appartamento. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, essendo parzialmente interrato, compresi il loggiato ed il resede, confinano a nord con lo scannafosso e con sovrastante corte situata al livello del piano terra, entrambi a comune, ad est con vano scala e con proprietà della società XXXXX, a sud con corte comune, ad ovest in parte con proprietà della società eseguita ed in parte con il vano scala, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 40*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 99, totale escluse aree scoperte metri quadrati 84, rendita catastale euro 650,74.

23) appartamento per civile abitazione posto al primo livello seminterrato del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso al piano terra, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e camera. L'unità è

corredata da ampia loggia a balcone con vista panoramica, disposta sul lato sud dell'appartamento. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, essendo parzialmente interrato, confina a nord con lo scannafosso e con sovrastante corte situata al livello del piano terra, entrambi a comune, ad est con vano scala e con proprietà della società esecutata, a sud con affaccio su proprietà della società esecutata, ad ovest in parte con proprietà della società esecutata ed in parte con vano scala, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra, nel foglio 20, particella 28 subalterno 42**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 94, totale escluse aree scoperte metri quadrati 84, rendita catastale euro 650,74.

24) appartamento per civile abitazione posto al primo livello seminterrato del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso al piano terra, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo. L'unità è corredata di ampia loggia a balcone articolata sui lati sud ed est dell'appartamento, accessibile sia dai vani interni dell'appartamento che dalla corte comune mediante scala ad uso comune. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, essendo parzialmente interrato, e la loggia confinano a nord con lo scannafosso e con sovrastante corte situata al livello del piano terra, entrambi a comune, ad est con affaccio sulla piscina e l'area di balneazione, a sud con affaccio su proprietà della società

XXXXX, ad ovest in parte con proprietà della società esecutata ed in parte con il vano scala, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 43*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 96, totale escluse aree scoperte metri quadrati 85, rendita catastale euro 723,04.

25) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge direttamente dalla corte a comune, composto da soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno e altra camera con antibagno e bagno esclusivi. L'unità è corredata, sul lato sud, di terrazza con vista panoramica. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con corte comune, ad est con vano scala e con proprietà della società XXXXX, a sud con affaccio su proprietà della società esecutata, ad ovest in parte con vano scala ed in parte con affaccio su proprietà della società esecutata, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 44*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 95, totale escluse aree scoperte metri quadrati 85, rendita catastale euro 723,04.

26) appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo del fabbricato posto a sud-ovest rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'ingresso principale al piano terra, che si trova al livello della corte, dal vano scala o dall'ascensore a comune, composto, al piano secondo, da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, una zona notte

formata da disimpegno, camera e bagno e un'ulteriore zona notte formata da due disimpegni, salotto, bagno e due camere di cui una con bagno esclusivo, al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna esclusiva, da terrazza di copertura del fabbricato. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sulla corte comune, ad est con affaccio su proprietà delle società XXXXX e XXXXX, a sud con affaccio sulla proprietà della società esecutata e della società XXXXX, ad ovest con affaccio sulla proprietà della società esecutata e della società XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel **foglio 20, particella 28 subalterno 48**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale metri quadrati 207, totale escluse aree scoperte metri quadrati 182, rendita catastale euro 1.301,47.

27) appartamento per civile abitazione posto al primo livello del seminterrato, in posizione sottostante il piazzale a comune, planimetricamente a sud rispetto all'edificio principale, al quale si giunge sia dall'ingresso del fabbricato principale, che si trova al livello della corte comune, dopo aver percorso i corridoi del seminterrato previa discesa con scala o con ascensore, sia dal piazzale comune a mezzo scala esterna posta sul lato est, composto da locale destinato a soggiorno-cucina-pranzo, ripostiglio-disimpegno, soggiorno, bagno, disimpegno, antibagno, tre camere di cui una con guardaroba e bagno esclusivi. L'unità è corredata di ampia loggia a balcone coperta, rivolta a sud con vista panoramica. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord e ad est con spazi a comune, a sud con

affaccio sulla corte comune, ad ovest con proprietà della società XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 65*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale metri quadrati 174, totale escluse aree scoperte metri quadrati 166, rendita catastale euro 1.012,26.

28) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso posto al piano primo del fabbricato, ovvero al livello della strada interna a comune, scendendo di livello mediante scala di collegamento a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere di cui una con ripostiglio e bagno esclusivi. L'unità è corredata di loggia coperta e resede esclusivo, accessibili direttamente dai vani interni dell'appartamento. Occupazione

Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, essendo parzialmente interrato, compresi il loggiato e il resede, confinano a nord con terreno sovrastato al livello del primo piano dal passo a comune, ad est in parte con vano scala ed in parte con proprietà della società eseguita, a sud con proprietà XXXXX, ad ovest con corte comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 53*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 144, totale escluse aree scoperte metri quadrati 124, rendita catastale euro 723,04.

29) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge

dall'atrio di ingresso posto al piano primo del fabbricato, ovvero al livello della strada interna a comune, scendendo di livello mediante scala di collegamento a comune, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e bagno. L'unità è corredata di loggia coperta e resede esclusivo, accessibili sia direttamente dai vani interni dell'appartamento che esternamente dalla stradella a comune. Occupazione

Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento, essendo parzialmente interrato, compresi il loggiato e il resede, confinano a nord con terreno sovrastato al livello del primo piano dal passo a comune, ad est in parte con proprietà della società XXXXX ed in parte con stradella a comune, a sud con proprietà XXXXX, ad ovest in parte con vano scala ed in parte con proprietà della società esecutata, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 54*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 101, totale escluse aree scoperte metri quadrati 85, rendita catastale euro 650,74.

30) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, ovvero allo stesso livello della strada interna a comune, ove insiste l'atrio di ingresso del fabbricato, al quale si giunge direttamente dall'anzidetto atrio, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con ripostiglio e bagno esclusivi. L'unità è corredata terrazzo prospiciente il lato sud, con vista panoramica. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con passo comune, ad est in parte con vano scala ed in parte con proprietà della

società esecutata, a sud con affaccio su proprietà della società esecutata, ad ovest con corte comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 57*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 131, totale escluse aree scoperte metri quadrati 122, rendita catastale euro 723,04.

31) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, ovvero allo stesso livello della strada interna a comune, ove insiste l'atrio di ingresso del fabbricato, al quale si giunge direttamente dall'anzidetto atrio, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno. L'unità è corredata terrazzo prospiciente il lato sud, con vista panoramica.

Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini

L'appartamento confina a nord con passo comune, ad est in parte con proprietà della società esecutata ed in parte con affaccio sul vuoto sovrastante il subalterno 95, a sud con affaccio su proprietà della società esecutata, ad ovest in parte con vano scala ed in parte con proprietà della società esecutata, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Volterra, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 58*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 92, totale escluse aree scoperte metri quadrati 84, rendita catastale euro 650,74.

32) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso del fabbricato, dalle scale o dall'ascensore, composto

da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno. L'unità è corredata terrazzo prospiciente il lato sud, con vista panoramica. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio sul passo comune, ad est in parte con proprietà della società XXXXX ed in parte con vano scala comune, a sud in parte con affaccio su proprietà XXXXX ed in parte con proprietà della società eseguita, ad ovest in parte con proprietà della società eseguita ed in parte con affaccio sul vuoto sovrastante il subalterno 95, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 59*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 89, totale escluse aree scoperte metri quadrati 82, rendita catastale euro 650,74.

33) appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso del fabbricato e dalle scale a comune, composto, al piano secondo, da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con ripostiglio e bagno esclusivi, al piano terzo, raggiungibile mediante scala a comune dell'edificio, da ampia terrazza con vista panoramica, dotata di loggia coperta. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento e la terrazza confinano a nord con affaccio sul passo comune, ad est con vano scala, a sud con affaccio su proprietà della società eseguita, ad ovest con affaccio sulla corte comune, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di**

Volterra, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 61*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 140, totale escluse aree scoperte metri quadrati 123, rendita catastale euro 723,04.

34) appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso del fabbricato e dalle scale a comune, composto, al piano secondo, da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno, al piano terzo, raggiungibile mediante scala a comune dell'edificio, da ampia terrazza con vista panoramica, dotata di loggia coperta. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento e la terrazza confinano a nord con affaccio sul passo comune, ad est con locale tecnico a comune (l'appartamento) e con proprietà della società esecutata (la terrazza), a sud con affaccio su proprietà della società esecutata, ad ovest con affaccio sulla corte comune,

salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 62*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 99, totale escluse aree scoperte metri quadrati 85, rendita catastale euro 650,74.

35) appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo del fabbricato posto a sud-est rispetto agli edifici del complesso, al quale si giunge dall'atrio di ingresso del fabbricato, dalla scala o dall'ascensore a comune, composto, al piano secondo, da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, zona notte formata da disimpegno, camera e bagno, ulteriore zona notte formata da due disimpegni, soggiorno, bagno, due

camere di cui una con cabina armadio, al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna esclusiva, da loggia e terrazza di copertura esclusive. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appartamento confina a nord con affaccio su passo comune, ad est con affaccio su enti condominiali e su proprietà della società esecutata, a sud con affaccio su proprietà della società esecutata e su proprietà della società XXXXX, ad ovest, il piano secondo, con locali tecnici a comune e, il piano terzo, con proprietà della società esecutata, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20, particella 28 subalterno 63*, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale metri quadrati 195, totale escluse aree scoperte metri quadrati 172, rendita catastale euro 1.084,56.

36) appezzamento di terreno dalla forma planimetrica pressoché quadrilatera di metri quadrati 1.007, situato in prossimità dell'ingresso est

del suddetto complesso, in adiacenza del passo a comune. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi. Confini L'appezzamento di terreno confina a nord con passo a comune, a su con proprietà XXXXX, ad est con proprietà XXXXX e XXXXX, ad ovest in parte con proprietà della società XXXXX ed in parte con spazio comune, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Volterra**, nel *foglio 20: - particella 141*, area urbana, consistenza metri quadrati 792, senza redditi; - *particella 144*, area urbana, consistenza metri quadrati 215, senza redditi.

Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società esecutata per i seguenti titoli: - dalla XXXXX (XXXXX) con atto di cessione di

diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Francesco Marcone del giorno 1 febbraio 1991, repertorio 20892/7213, trascritto a Volterra il giorno 1 marzo 1991 al numero 1101 particolare; - trasferimento di sede sociale, da XXXXX a XXXXX, ai rogiti del Notaio Vincenzo Gunnella del 14 settembre 2001, repertorio 26605, trascritto a Volterra il 4 ottobre 2001 al numero 4860 particolare; - dalla signora XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppina Abbate del 19 marzo 2003, repertorio 37400/3185, trascritto a Volterra il 21 marzo 2003 al numero 1737 particolare; - dalla signora XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Gunnella del 4 agosto 2004, repertorio 31100/12477, trascritto a Volterra il giorno 11 agosto 2004 a numero 4802 particolare; - trasferimento di sede sociale, da XXXXX a XXXXX, ai rogiti del Notaio Michele Minganti del 17 dicembre 2007, repertorio 5769/3775, trascritto a Volterra il 31 dicembre 2007 al numero 7657 particolare; - dal signor XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Michele Minganti del 20 febbraio 2009, repertorio 6240/4123, trascritto a Volterra il 5 marzo 2009 al numero 1048 particolare; - atto di trasformazione di società, da XXXXX a XXXXX, ai rogiti del Notaio Benedetto Catalini del 19 novembre 2009, repertorio 112108/10544, trascritto a Volterra il 10 dicembre 2009 al numero 6028 particolare; - atto di trasformazione di società, da XXXXX a XXXXX, ai rogiti del Notaio Giovanni Aricò del 20 maggio 2014, repertorio 54371/10554, trascritto a Volterra il 6 giugno 2014 al numero 2569 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU arch. Giacomo Grassulini in data 16 marzo 2019 si precisa che il complesso edilizio in cui si trovano i beni è

di antica costruzione, fondato sull'attività agricola. I fabbricati sono costituiti da una villa e da altri edifici di pregio ad essa connessi, che in origine erano destinati ad abitazioni ed annessi rurali. Il progetto di ristrutturazione prevedeva sull'area di cui al punto 36) la costruzione ex novo di un fabbricato denominato con la lettera "P", oggetto anche di variante al permesso di costruire numero 3735/2010 per cambio di tipologia costruttiva (vedere sottostante punto L1), ma in realtà la costruzione dell'edificio non è stata mai avviata. Dopo i lavori edilizi compiuti dalla XXXXX, il complesso immobiliare è stato interamente convertito ad uso turistico ricettivo. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Volterra, risulta agli atti la seguente documentazione: (A1) – PIANO DI RECUPERO – Realizzazione di struttura turistico ricettiva, pratica edilizia numero 5025 del 18 gennaio 2000, inoltrata da XXXXX. Il piano è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale numero 29 del 12 maggio 2000 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 79 del 2 novembre 2000; (B1) – CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI NUMERO 3142 del 21 settembre 2001 – rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX con sede in XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 5741 del 28 febbraio 2001, diretta ad ottenere la C.E. per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo posto in Volterra, località Vicarello; (C1) – CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI NUMERO 3393 del 12 ottobre 2004 – rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX con sede in XXXXX, di cui alla

pratica edilizia numero 7895 del 15 settembre 2004, diretta ad ottenere la C.E. relativa al rinnovo della C.E. numero 3142 del 21 settembre 2001 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo e realizzazione piscina posto in Volterra, località Vicarello; (D1) – PERMESSO DI COSTRUIRE NUMERO 3423 del giorno 11 maggio 2005 – rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX con sede in XXXXX, di cui alla Pratica Edilizia numero 7969 del 26 ottobre 2004, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a variante alla C.E. numero 3393/2004 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo e realizzazione piscine posto in Volterra, località Vicarello; (E1) – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' NUMERO 3293/2006 – presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 8744 del 19 maggio 2006, per variante in corso d'opera al permesso di costruire numero 3423/2005 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo posto in Volterra, località Vicarello; (F1) – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' NUMERO 3729/2007 – presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 9397 del 14 agosto 2007, variante per cambio di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale; (G1) – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' NUMERO 3988/2008 – presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 9674 del 4 aprile 2008, variante in corso d'opera per ristrutturazione di edificio ad uso turistico ricettivo, e realizzazione di piscine; (H1) – PERMESSO DI COSTRUIRE NUMERO 3662 del 19 settembre 2008 – rilasciato in

seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX con sede in XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 9824 del 24 giugno 2008, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a variante ai permessi di costruire numero 3393 del 12 ottobre 2004 e numero 3423 del giorno 11 maggio 2005 per la ristrutturazione del complesso immobiliare posto in Volterra, località Vicarello; (I1) – PERMESSO DI COSTRUIRE NUMERO 3735 del 19 febbraio 2010 – rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX con sede in XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 10189 del giorno 8 aprile 2009, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a lavori di variante in corso d'opera al permesso di costruire numero 3662/08 per opere esterne piscina e locali tecnici del complesso immobiliare posto in Volterra, località Vicarello; (L1) – PERMESSO DI COSTRUIRE NUMERO 3751 del 18 novembre 2010 – rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX con sede in XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 10695 del 28 giugno 2010, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a lavori di variante in corso d'opera al permesso di costruire numero 3735/10 per lavori di variazione della tipologia costruttiva dell'edificio “P” e per variazioni inerenti le sistemazioni esterne del complesso immobiliare posto in Volterra, località Vicarello; (M1) – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' NUMERO 4917/2011 – presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 11211 del giorno 11 maggio 2011, variante in corso d'opera al permesso di costruire numero 3751/10 per ristrutturazione del complesso immobiliare posto in Volterra, località

Vicarello; (N1) – PERMESSO DI COSTRUIRE NUMERO 3835 del 14 marzo 2013 – rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla società XXXXX, di cui alla pratica edilizia numero 11398 del 5 ottobre 2011, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a lavori di rinnovo del permesso di costruire numero 3751/10 per lavori di variazione tipologica dell'edificio “P” e per variazioni inerenti le sistemazioni esterne del complesso immobiliare posto in Volterra, località Vicarello; (O1) – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI - Art.86, comma 1 della L.R. n.1/2005, registrata al Comune di Volterra il 16 giugno 2011 con protocollo 6067, inoltrata dal rappresentante della società XXXXX per comunicare la fine lavori parziale avvenuta il 16 giugno 2011, ad esclusione del fabbricato “P” e della seconda piscina esterna (autorizzata con PdC numero 3662 del 19 settembre 2008) del complesso immobiliare posto in Volterra, località Vicarello; (P1) – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' - Art.86, comma 2 e 3 della L.R. n.1/2005, registrata al Comune di Volterra il 16 giugno 2011 con protocollo 6068, inoltrata dal direttore dei lavori per comunicare la certificazione di abitabilità del complesso immobiliare posto in Volterra, località Vicarello. Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali dei beni corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento. 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 Il CTU evidenzia che gli immobili sono dotati dei seguenti impianti, con tanto di dichiarazione di conformità di

realizzazione a regola d'arte: impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento centralizzato nel locale tecnico condominiale con diffusione negli ambienti mediante pannelli radianti sotto la pavimentazione dei vani. L'acqua calda sanitaria viene fornita dalla sottocentrale. L'aggiudicatario, comunque, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Il CTU, infine, rileva che dalla ricerca compiuta il 9 ottobre 2017 presso gli uffici comunali risulta che i beni sono provvisti dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., che è stato emesso dal tecnico redattore in data 6 giugno 2011.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega

procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;

- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di

ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573,

comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, comma 3, c.p.c.;

- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui

all'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il delegato dovrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Vendita telematica

È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Deposito

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità

telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di Avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea SpA tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, 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, 4° comma e dell'art. 13 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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN IT65 0085 6270 9500 0001 2558 433**) importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**P.E. n. 78/18 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che

questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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'art. 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.

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Contenuto dell'offerta

L'offerta **dovrà contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10

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

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

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

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

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

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

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia 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;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza;

entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Modalità della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 (trenta) 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 professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli

altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti – c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente,

entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da

inserire nel fascicolo informatico –, 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;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di

legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza

di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita.

Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **P.E. 78/2018 Notaio Dal Canto**; si ricorda che per

assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. "vidimati".

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

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 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.. Il delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà al Giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, il delegato richiederà al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Creditore fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976,

ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (*creditore fondiario*), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante *ex art.* 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% (ottanta per cento) del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il delegato determinerà, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto negli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle

di fallimento e liquidazione giudiziale

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 (**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);
- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato

Notaio Jessica Dal Canto