



TRIBUNALE DI MASSA

Procedura esecutiva immobiliare RG 63/2022

Giudice: Dr. ALESSANDRO PELLEGRINI

Custode Giudiziario: Avv. SILVIA ANDREANI

Delegato alla vendita: Avv. SILVIA ANDREANI

..*.*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA TELEMATICA

..*.*

La sottoscritta **avv. Silvia Andreani** C.F. NDRSLV74C52I449W con studio in 54100 Massa Via Marina Vecchia n. 75 tel. 0585 811915 – fax. 0585 886751 mail: andreani@studiolegaleacp.com PEC avvsilviaandreani@cnfpec.it nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **LUNEDÌ 14 OTTOBRE 2024 ORE 12.30**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 -Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO 1

Prezzo base: €. 41.459,37

Offerta minima: € 31.094,53 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

PREZZO DI PERIZIA: € 73.705,53

Diritto reale posto in vendita: DIRITTO DI PROPRIETA'

STATO DI POSSESSO OCCUPATO DAL DEBITORE – LIBERAZIONE DOPO DECRETO TRASFERIMENTO.

DESCRIZIONE LOTTO 1

Diritto di piena ed esclusiva proprietà su un'unità immobiliare sostanzialmente indipendente facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra: A livello seminterrato sono presenti due locali distinti e comunicanti ad uso magazzino/cantina; al livello piano terreno si trova l'abitazione di superficie netta di circa 105 mq, composta da sei ambienti distinti, dotati ognuno di aperture finestrate verso l'esterno, e una zona ingresso con corridoio di disimpegno: dall'ingresso, situato sul lato nord-est, si accede: verso il lato sud-ovest alla zona soggiorno-pranzo di circa 28 mq netti, l'ambiente dispone di una porta finestra che immette direttamente nel balcone esterno (10 mq circa); verso il lato sud-est alla cucina di circa 14 mq netti, anch'essa con porta finestra che immette sul balcone a sud-est, tramite il corridoio di disimpegno si accede alla zona notte costituita da: un bagno wc di circa 5.7 mq netti e tre camere da letto, due principali di circa 16 mq netti e una secondaria di circa 9,5 mq netti. Nel lato Sud-Est, a livello terreno, si trova una corte pertinenziale e un giardino, sotto lungo il fronte sud- ovest, è presente un'ulteriore area verde con andamento molto scosceso, terreni agricoli-

Il lotto 1) è costituito, quindi, dai seguenti corpi:

CORPO A, composto dalle seguenti unità immobiliari:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zeri frazione **Castoglio**, Via Castoglio N. 12, censita al NCEU del Comune di Zeri foglio **61**, particella **1057**, subalterno **5**, piano S1-T, categoria A/2 , consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 165 m2 Totale: escluse aree scoperte: 145 mq, rendita € 486,76

Confini: Nord-ovest confina con altre proprietà catastalmente identificata da Fg. 61 Part.1057, Sub 9; Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest è libera e confina con l'esterno

GARAGE [C6] sito in Zeri frazione **Castoglio**, Via Castoglio N. 12 censito al NCEU del Comune di Zeri foglio **61**, particella **1057**, subalterno **1**, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 23 mq , rendita € 39,51 (pertinenza dell'ABITAZIONE)

Confini: Nord-ovest confina con altre proprietà catastalmente identificata da Fg. 61 Part.1057, Sub 8 e 9; Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest è libera e confina con l'esterno.

TERRENO sempre sito in frazione: Castoglio, Via Castoglio N. 12, censito al NCT del comune di Zeri, al foglio **61**, particella **1098**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale are2ca89, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,37

Confini: Nord-Est e Nord-Ovest confina con altre proprietà catastalmente identificata da Fg.61, Part.1057; a Sud-Ovest confina con altre proprietà catastalmente identificata da Fg.61, Part.1096; a Sud-Est confina con altre proprietà catastalmente identificate da Fg.61, Part.IIe 823 e 821.

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE E DALLA FAMIGLIA.

La liberazione dell'immobile, occupato dal debitore, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode ai fini della liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza scritta al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Si precisa che ove non pervenga, nei termini indicati, la suddetta istanza scritta non potrà darsi luogo alla liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura,

Conformità catastale: è conforme catastalmente

L'area esterna comune, cortile-corte e classificata al catasto Terreni come Ente Urbano (identificato da foglio 61 particella 1057, subalterno 7), e al catasto Fabbricati come Bene Comune non Censibile (identificato da foglio 61 particella 1057 subalterno 7) comune ai sub. 1,5,8,9 è pertinenziale rispetto all'immobile oggetto di vendita, ma non è oggetto di pignoramento.

Conformità edilizia: conforme.

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n. 17/78 (1978) per lavori di nuova costruzione di edificio rurale ad uso abitazione presentata in data 28/04/1978 e rilasciata in data 10/11/1978 – non è stata rilasciata agibilità;
2. concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 L.28/2/85 n. 47, n. 78/92 4/C per lavori di ristrutturazioni con cambio della destinazione di uso al piano terreno del fabbricato di civile abitazione ed ampliamento dello stesso mediante la costruzione di una cantina e un garage al piano seminterrato, rilasciata in data 01/12/1992 e ritirata il 16.01.1993. E' stata rilasciata Abitabilità/agibilità in data 22/12/1992.

Conformità urbanistica: il bene è conforme alla documentazione depositata presso i competenti uffici tecnici comunali.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. DAVIDE TOVANI del 25.07.2023 atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

..*.*

LOTTO 3

Prezzo base: € 5.136,39

Offerta minima: € 3852,30 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Prezzo di perizia: € 9.131,35

Diritto reale posto in vendita: diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Stato: occupato da debitore – terreni-agricoli utilizzati a pascolo- da liberare prima del decreto di trasferimento

DESCRIZIONE LOTTO 3

Si tratta di terreni agricoli adibiti a pascolo e a bosco, siti nelle località del Comune di Zeri Castoglio Posadora Chiastre, occupati da debitore imprenditore agricoli.

Corpo: A 343 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **56**, particella **343**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 5.115 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,79, reddito agrario: € EURO 1,59

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 318; a

Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 342; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 318 e 335; a Est confina con corso d'acqua Fosso dell'Ardotta.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: B 184 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **56**, particella **184**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 3.978 MQ, reddito dominicale: € EURO 5,14, reddito agrario: € EURO 4,11

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 185 e 186; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 179 e con strada locale poderale; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 179 e 185; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 92 e con strada locale poderale.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: C 185 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **56**, particella **185**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 3.283 MQ, reddito dominicale: € EURO 4,24, reddito agrario: € EURO 3,39

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 113; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 184; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 186; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 178.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: corpo D 178 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio 56, particella 178, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 4.824 MQ, reddito dominicale: € EURO 3,49, reddito agrario: € EURO 2,74

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 446; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 179; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 113 e 185; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 177

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: E189 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **56**, particella **189**, qualità FABB. RURALE, superficie catastale 46 MQ

Confini: A Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 186; a Sud confina con strada locale poderale; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 465 e 192; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 190 e 184

Note sulla conformità catastale: il fabbricato rurali, prima del DL n. 557 del 30.12.1993 (conferito con Legge n. 133 del 26.02.1994), era censito solo al Catasto Terreni, quali pertinenze dei terreni agricoli privi di una propria autonomia reddituale e planimetria specifica. L'Agenzia del Territorio non ha inventariato questo rudere per cui non vi era obbligo di accatastamento al NCEU. Il pessimo stato conservativo lo rende costruzione non in grado di produrre reddito, ossia fabbricato con accentuato livello di degrado (COLLABENTE - F/2), prive anche oggi di obbligo di iscrizione al catasto fabbricati (DOCFA)

Per quel che precede il bene è catastalmente conforme

Corpo: F 186 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **56**, particella **186**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2.650 MQ, reddito dominicale: € 2,33 EURO, reddito agrario: € 1,92 EURO

Confini: a nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 114; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 192 e con strada poderale; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 114; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 185 e 185.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: G 194 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **56**, particella **194**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 567 MQ, reddito dominicale: € 0,50 EURO, reddito agrario: € 0,41 EURO

Confini: a Nord confina con strada locale poderale; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 195; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 193; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 205, 204 e 202

Conformità urbanistica/edilizia: Conforme

Corpo: H 200 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **56**, particella **200**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 174 MQ, reddito dominicale: € 0,15 EURO, reddito agrario: € 0,13 EURO

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 209; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 197; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 199; a ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 201

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: I 201 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **56**, particella **201**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 271 MQ, reddito dominicale: € 0,24 EURO, reddito agrario: € 0,20 EURO

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 208; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 197; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 200; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 202

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: L 204 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **56**, particella **204**, qualità FABB. RURALE, superficie catastale 36 MQ, reddito dominicale: € 0 EURO, reddito agrario: € 0 EURO

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 194; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 202; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 205, 206 e 412; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 202 e 194.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: M 179 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **56**, particella **179**, qualità CAST FRUTTO, classe 4, superficie catastale 6.547 MQ, reddito dominicale: € 1,69 EURO, reddito agrario: € 1,35 EURO

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 56, Particella 178 e 184; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 180; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 184 e con strada locale poderale; a Ovest con strada locale poderale e con corso d'acqua Fosso dell'Ardotta

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: N 172 agricolo sito in frazione: POSADORA /CHIASTRE, CASTOGLIO

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **56**, particella **172** porzione - **AA**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 1.000 MQ, reddito dominicale: € 0,26 EURO, reddito agrario: € 0,10 EURO

Confini: a Nord confina con corso d'acqua Fosso dell'Ardotta; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 56, Particella 265; a Est confina con strada poderale locale; a Ovest con corso d'acqua Fosso dell'Ardotta

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. DAVIDE TOVANI del 25.07.2023, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

* * * *

LOTTO 4

Prezzo base: €. 21.761,39

Offerta minima: €. 16.321,04 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Prezzo di perizia: € 38.686,90

Stato: occupato da debitore – terreni-agricoli utilizzati a pascolo da liberare prima di decreto di trasferimento

Diritto reale posto in vendita: diritto di piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO 4

Si tratta di terreni agricoli adibiti a pascolo e a bosco, siti nelle località del Comune di Zeri, **Loc. Vilaggio Aracci_ Groppo di Sopra, con ruderi e**

Corpo: A STALLA stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Villaggio

Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito ad NCEU del Comune di Zeri foglio **10**, particella **527**, subalterno **2**, indirizzo LOCALITA' VILLAGGIO ARACCI , interno SNC, piano T, comune ZERI , categoria C/6, classe 3, consistenza 122 MQ, superficie 127 MQ, rendita € EURO 239,43

Confini: A Nord, Sud, Est, Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10 Particella 530.

Conformità catastale: CONFORME

Conformità edilizia e urbanistica: CONFORME

Presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zeri non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato dei luoghi legittimi attraverso l'acquisizione di "titoli edilizi" per la sua edificazione e/o eventuali interventi e modifiche successive.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato (fabbricato agreste) e la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio (atto di compravendita del 27/11/2002 Numero di repertorio 25732 Notaio CHIANCA GENNARO Sede SARZANA (SP) trascritto il 10/12/2002 nn. 12161/8698) in cui è scritto che: " *i fabbricati rurali oggetto del presente atto preesistevano alla data del 1 settembre 1967 nell'attuale struttura e consistenza...*" è possibile considerare che l'epoca della sua realizzazione sia anteriore al 1 settembre 1967 (Legge 765/1967).

La zona territoriale in cui è collocato il bene è un territorio rurale che non era sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, la quale imponeva l'ottenimento della Licenza Edilizia all'interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione urbanistica comunale (PRG). Per quanto precede, benché non risulti depositata nessuna documentazione presso il competente ufficio tecnico comunale comprovante la legittimità edilizia del bene, allo stesso tempo nulla esiste a dimostrare il contrario. Detto ciò, si presume il bene conforme.

Corpo: B 141 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **141**, particella **5**, qualità BOSCO CEDUO , classe 4, superficie catastale 45.649 MQ, reddito dominicale: € EURO 2,36, reddito agrario: € EURO 14,15

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 141, Particella 1,2; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 141, Particella 14, 33, 6; a Est

confina con corso d'acqua - Fosso della Pianaccia-; A Ovest a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 141, Particella 4, 1

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: C 62 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **62 AB**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1.388 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,65, reddito agrario: € EURO 0,29

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10 Particella 63 e con strada locale vicinale ; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10 Particella 97, 107 e con corso d'acqua Fosso Betugnano; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10 Particella 530, 61 e con strada locale vicinale; a Est con corso d'acqua Fosso Betugnano

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **62 AB**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1.388 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,65, reddito agrario: € EURO 0,29

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10 Particella 63 e con strada locale vicinale ; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10 Particella 97, 107 e con corso d'acqua Fosso Betugnano; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10 Particella 530, 61 e con strada locale vicinale; a Est con corso d'acqua Fosso Betugnano

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: D 91 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **91**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 1.394 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,22, reddito agrario: € EURO 0,14

Confini: A Nord confina con strada locale vicinale; a Sud confina con strada locale vicinale; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10 Particella 530; a Est confina con strada vicinale

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: E 107 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **107**, qualità

PRATO, classe 2, superficie catastale 2.024 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,73, reddito agrario: € EURO 0,63

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 62, 530; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 97; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 530;a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 62.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: F 530 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **10**, particella **530**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 7.090 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,56 , reddito agrario: € EURO 2,20

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 61; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 527, 96, 568; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 96,107,62; a Ovest con strada locale vicinale.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: H 104 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **11**, particella **104**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 1.762 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,27 , reddito agrario: € EURO 1,00

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 10; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 102; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 105; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 103;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: I 105 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **11**, particella **105**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 2.214 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,60, reddito agrario: € EURO 1,26

Confini: A Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 10; a

Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 102; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 104; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 11, Particella 16,107,106;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: L 11 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri , sezione censuaria ZERI, foglio **11**, particella **11**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 4.092 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,48, reddito agrario: € EURO 1,27

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 11, Particella 64,66 e con corso d'acqua torrente Betigna; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 11, Particella 12; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 11, Particella 66, 72; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 10

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: M60 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **60**, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 17.600 MQ , reddito dominicale: € EURO 5,45, reddito agrario: € EURO 8,18

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 570, 521; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 2,3,11,475; a Est confina con strada vicinale locale; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 59, 570

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: N 61 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **61**, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1.885 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,58, reddito agrario: € EURO 0,88

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 62 2 e con strada locale vicinale; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 530; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 62; a Ovest confina con strada locale vicinale.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: O 97 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

foglio **10**, particella **97**, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 2.710 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,84, reddito agrario: € EURO 1,26

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 62; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 103; a Est confina con corso d'acqua -canale di Betugnano-; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 96;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: P 21/23 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **21**, particella **23**, qualità PASCOLO, classe 2 , superficie catastale 5.620 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,87, reddito agrario: € EURO 0,58

Confini: a Nord confina con strada locale vicinale; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 21, Particella 56, 383; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 54, 22, 21; a Est confina con corso d'acqua - canale Tirasecco

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: Q 21/54 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **21**, particella **54**, qualità CAST DA FRUTTO, classe 4, superficie catastale 9.746 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,52, reddito agrario: € EURO 2,01

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 21, Particella 20,22; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 21, Particella 142, 57; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 57,56,55; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 53, 49, 51, 52;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **21**, particella **383**, qualità PASC CESP, classe 2, superficie catastale 4.444 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,15, reddito agrario: € EURO 0,46

Confini: a Nord confina con strada locale vicinale e con corso d'acqua -canale Tirosecco-; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 21, Particella 56; a Est confina con corso d'acqua - canale Tirosecco-; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 21, Particella 23, 56 e con strada locale vicinale;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: S 10/79 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **79**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 950 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,34, reddito agrario: € EURO 0,29

Confini: a Nord, Sud, e Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 85; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 78, 80;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: T 10/85 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri , sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **85**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 5.987 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,16, reddito agrario: € EURO 1,86

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 79, 80, 509,122; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 86; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 122, 80, 79, 78; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 122

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: U 10/122 agricolo sito in frazione: Villaggio Aracci, Loc. Villaggio Aracci

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria Zeri, foglio **10**, particella **122**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 7.079 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,56 , reddito agrario: € EURO 2,19

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 509; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 71; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 10, Particella 69 e con corso d'acqua -Fosso Betugnano-; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 10, Particella 85,79.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. DAVIDE TOVANI DEL 25.07.2023, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

..*.*.*

LOTTO 5 - Arzellato Mistadella

Prezzo base: € 12.244,02

Offerta minima: €. 9.183,02 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Diritto reale posto in vendita: DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Prezzo PERIZIA: € 21.767,14

Stato: occupato da debitore – terreni-agricoli utilizzati a pascolo da liberare prima dell'emissione del DDT

DESCRIZIONE LOTTO 5 TERRENI Arzellato-Mistadella

Corpo: A 57/209 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **209**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1.119, reddito dominicale: € EURO 0,17, reddito agrario: € EURO 0,35

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 166; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 210; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 177,178; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 210.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: C 57/218 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **218**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 1.769 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,82, reddito agrario: € EURO 0,37

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 192, 193, 255; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 229,219,230; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 230; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 255, 256.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: D 57/235 agricolo sito in frazione: **Arzellato, località **Arzellato****

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **235**, qualità PASCOLO CESP, classe 2, superficie catastale 4.770 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,23, reddito agrario: € EURO 0,49

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 234; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 237; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 236;a Ovest confina con corso d'acqua "Fosso della Poggia.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: E 57/208 agricolo sito in frazione: **Arzellato, località **Arzellato****

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **208**, qualità CAST FRUTTO , classe 4, superficie catastale 556 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,14, reddito agrario: € EURO 0,11

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 166; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 209; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 166; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 207

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: F 57/236 agricolo sito in frazione: **Arzellato, località **Arzellato****

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **236**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 4.788 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,24, reddito agrario: € EURO 0,49

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 212; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 242; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 212, 243; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 235

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: G 57/73 agricolo sito in frazione: **Arzellato, località **Arzellato****

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **73**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 11.112 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,72, reddito

agrario: € EURO 1,15

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 2; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 5, 74, 72; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 5; confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 72, 56.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: H 57/82" agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **82**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2.380 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,11, reddito agrario: € EURO 0,49

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particelle 81, 84; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 125,124, 83; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 81; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 83, 84.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: I 57/83 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **83**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 4.117 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,64, reddito agrario: € EURO 0,43

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 82, 84; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 126 e con corso d'acqua Fosso del Lavacchino; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 82; a Est confina con corso d'acqua Fosso del Lavacchino

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: L 57/89 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **89**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 9.260 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,43, reddito agrario: € EURO 0,96

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 253, a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 127,128,129; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 90; a Ovest confina con

corso d'acqua "Fosso Lavacchino".

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: M 57/128 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **128**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1.507 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,70, reddito agrario: € EURO 0,31

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 89; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 130; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 129; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 127,89

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: N 57/84 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **84**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2.954 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,37, reddito agrario: € EURO 0,61

Confini: a nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 87; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 83; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 252 e con corso d'acqua "Fosso Lavacchino"; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 82, 85,86

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: O 57/138 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **138**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 4.578 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,13, reddito agrario: € EURO 0,95

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 90; a Sud confina con strada locale poderale "Castoglio"; a Est confina con strada locale poderale "Castoglio"; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 137

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: P 57/198 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **198**, qualità

PASCOLO, classe 1, superficie catastale 7.438 MQ , reddito dominicale: € EURO 3,46, reddito agrario: € EURO 1,54

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 139 e con strada locale Poderale; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 230, 2, 4; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 2, 200,199; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 197

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: Q 57/139 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri , sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **139**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 5.336 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,93 , reddito agrario: € EURO 1,65

Confini: a Nord confina con strada locale poderale; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 198, 199, 140; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 279; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 198 e con strada locale poderale.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: R 57/140 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **138**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 3.956 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,43, reddito agrario: € EURO 1,23

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 139; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 199; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 281 e 279; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 139

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: S 57/199 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **57**, particella **199**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 4.605 MQ , reddito dominicale: € EURO 1,66, reddito agrario: € EURO 1,43

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 140,

139, 198; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 200, 201; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 198; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 140

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: T 185/284 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria PONTREMOLI, foglio **185**, particella **284**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 1.292 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,33, reddito agrario: € EURO 0,13

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 282; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 289; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 287; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 281.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: U 185/289 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria PONTREMOLI, foglio **185**, particella **289**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 8.977 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,32, reddito agrario: € EURO 0,93

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 284, 287; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 310; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 288; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 290.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: V 185/287 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria PONTREMOLI, foglio **185**, particella **287**, qualità INCOLTO PROD, classe U, superficie catastale 1.269 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,07, reddito agrario: € EURO 0,07

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 286; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 289; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 290; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 281.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: Y 185/281 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria PONTREMOLI, foglio **185**, particella **281**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 7.714 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,79, reddito agrario: € EURO 1,99

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 282, 279; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 288; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 57 Particella 284, 288, 289; a Ovest confina con strada locale poderale.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: Z 185/288 agricolo sito in frazione: Arzellato, località Arzellato

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria PONTREMOLI, foglio **185**, particella **288**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 6.222 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,25, reddito agrario: € EURO 1,61

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 281; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 305; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 57 Particella 289; a Ovest confina con strada locale poderale

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. DAVIDE TOVANI DEL 25.07.2023, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

..*.*.*

LOTTO 6

Prezzo base: € 9.987,47

Offerta minima: €. 7.490,61 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Prezzo perizia: € 17.755,50

Diritto reale posto in vendita: Diritto di piena proprietà

Stato: occupato da debitore – terreni-agricoli utilizzati a pascolo da liberare prima del decreto di trasferimento

DESCRIZIONE LOTTO 6

Terreni agricoli situati in Zeri località Castoglio.

Corpo: A 84 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **62**, particella **84**, qualità FABB DIRUTO , superficie catastale 102

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 86; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 96; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 86; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 85

Conformità catastale: trattasi di fabbricato rurale che prima del DL n. 557 del 30.12.1993 (conferito con Legge n. 133 del 26.02.1994) era censito solamente al Catasto Terreni, quali pertinenze dei terreni agricoli privi di una propria autonomia reddituale e planimetria specifica. Questo fabbricato non ha costituito oggetto di inventariazione da parte dell’Agenzia del Territorio per cui non vi è obbligo di accatastamento al NCEU, inoltre a causa del pessimo stato conservativo, il fabbricato rientrerebbe nelle costruzioni non in grado di produrre reddito: fabbricato con accentuato livello di degrado (COLLABENTE - F/2) per cui non vi è obbligo di segnalazione. Per quel che precede il bene è catastalmente conforme.

Conformità edilizia ed urbanistica: presunta conforme

Conformità edilizia: presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zeri non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato dei luoghi legittimi attraverso l’acquisizione di “titoli edilizi” per la sua edificazione e/o eventuali interventi e modifiche successive. Sulla base delle caratteristiche costruttive del fabbricato (fabbricato rurale agricolo) , è plausibile, ipotizzare che l’epoca della sua realizzazione sia anteriore al 1 settembre 1967 (Legge 765/1967). La zona territoriale in cui è collocato è un territorio rurale che non era sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, la quale imponeva l’ottenimento della Licenza Edilizia all’interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione urbanistica comunale (PRG). Per quanto precede, benché non risulti depositata nessuna documentazione presso il competente ufficio tecnico comunale comprovante la legittimità edilizia del bene, allo stesso tempo nulla esiste a dimostrare il contrario. Detto ciò, non è

possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma solo presumerla.

Corpo: B 85 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62**, particella **85**, qualità SEMINATIVO, superficie catastale 212, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,27

Confini: a Nordconfina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 86 ;a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 84; a Est confina con strada pubblica comunale ; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 86

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: C 86 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62**, particella **86**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 655, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,85

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 878; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 99; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 84 e 85;a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 884.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: D 96 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri censuaria ZERI, foglio **62**, particella **96**, qualità FABB RURALE, superficie catastale 42 MQ

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 86, 84 e 99; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 100; a Ovest confina con strada pubblica comunale; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 99 e 100.

Conformità catastale: trattasi di fabbricato rurale che prima del DL n. 557 del 30.12.1993 (conferito con Legge n. 133 del 26.02.1994) era censito solamente al Catasto Terreni, quali pertinenze dei terreni agricoli privi di una propria autonomia reddituale e planimetria specifica. Questo fabbricato non ha costituito oggetto di inventariazione da parte dell'Agencia del Territorio per cui non vi è obbligo di accatastamento al NCEU, inoltre a causa del pessimo stato conservativo, il fabbricato rientrerebbe nelle costruzioni non in grado di produrre

reddito: fabbricato con accentuato livello di degrado (COLLABENTE - F/2) per cui non vi è obbligo di segnalazione Per quel che precede il bene è catastalmente conforme.

Conformità edilizia/urbanistica: presunta conformità

Presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zeri non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato dei luoghi legittimi attraverso l'acquisizione di "titoli edilizi" per la sua edificazione e/o eventuali interventi e modifiche successive. Sulla base delle caratteristiche costruttive del fabbricato (fabbricato rurale agricolo) , è plausibile, ipotizzare che l'epoca della sua realizzazione sia anteriore al 1 settembre 1967 (Legge 765/1967). La zona territoriale in cui è collocato è un territorio rurale che non era sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, la quale imponeva l'ottenimento della Licenza Edilizia all'interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione urbanistica comunale (PRG). Per quanto precede, benché non risulti depositata nessuna documentazione presso il competente ufficio tecnico comunale comprovante la legittimità edilizia del bene, allo stesso tempo nulla esiste a dimostrare il contrario. Detto ciò, non è possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma solo presumerla

Corpo: E 97 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **97**, qualità AREA RURALE, superficie catastale 13 MQ

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 90 e 99; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 100; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 99; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 96.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: F 98 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **98**, subalterno **2**, qualità PORZ DI FR, superficie catastale 13 MQ

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 86, 99 e 84; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 99, 96 e 97; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 96; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 99.

Conformità catastale: I fabbricati rurali prima del DL n. 557 del 30.12.1993 (conferito con

Legge n. 133 del 26.02.1994) erano censiti solamente nel Catasto Terreni, poiché considerati pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano, e pertanto privi di una propria autonomia reddituale e planimetria specifica. Sulla base delle verifiche effettuate il bene non ha costituito oggetto di inventariazione da parte dell'Agenzia del Territorio e conseguente obbligo di accatastamento al NCEU. E' altresì vero che ad oggi, a causa del pessimo stato conservativo, il fabbricato rientrerebbe nelle costruzioni non in grado di produrre reddito: fabbricato con accentuato livello di degrado (COLLABENTE - F/2).

Tali costruzioni non hanno l'obbligo di dichiarazione al catasto fabbricati (DOCFA) e la loro identificazione avviene tramite la compilazione spontanea di uno specifico modulo da depositare presso la competente Agenzia Uffici Provinciali del Territorio. Non esiste obbligo di segnalazione. Per quel che precede il bene è catastalmente conforme.

Conformità edilizia/urbanistica: presunta conformità

Presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zeri non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato dei luoghi legittimi attraverso l'acquisizione di "titoli edilizi" per la sua edificazione e/o eventuali interventi e modifiche successive. Sulla base delle caratteristiche costruttive del fabbricato (fabbricato rurale agricolo), è plausibile, ipotizzare che l'epoca della sua realizzazione sia anteriore al 1 settembre 1967 (Legge 765/1967). La zona territoriale in cui è collocato è un territorio rurale che non era sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, la quale imponeva l'ottenimento della Licenza Edilizia all'interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione urbanistica comunale (PRG). Per quanto precede, benché non risulti depositata nessuna documentazione presso il competente ufficio tecnico comunale comprovante la legittimità edilizia del bene, allo stesso tempo nulla esiste a dimostrare il contrario. Detto ciò, non è possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma solo presumerla

Corpo: G 99 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **62**, particella **99**, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 148 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,06, reddito agrario: € EURO 0,02

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 86, 253; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 100; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 253; a Ovest confina con altre UI

catastralmente identificate da Foglio 62, Particella 98 e 97.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: H 107 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **107 AA**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 400 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,29 , reddito agrario: € EURO 0,23

Confini: a Nord confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 253; a Sud confina con altre UI catastralmente identificate da Foglio 62, Particella 429, 415,412 e 118; a Est confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 106; a Ovest confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 253

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **107 AB**, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 55 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,02, reddito agrario: € EURO 0,01

Confini: a Nord confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 253; a Sud confina con altre UI catastralmente identificate da Foglio 62, Particella 429, 415,412 e 118; a Est confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 106; a Ovest confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 253

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: I 88 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **88**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 292 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,45, reddito agrario: € EURO 0,37

Confini: a Nord confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 82; a Sud con strada locale poderale; a Est confina con altre UI catastralmente identificate da Foglio 62, Particella 82 e 87; a Ovest confina con altra UI catastralmente identificata da Foglio 62, Particella 89

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: L294 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **294 AA**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 600 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,43, reddito agrario: € EURO 0,34

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 293 e con strada locale poderale; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 295; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 294 e con strada locale poderale; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 195, 180, 206, 252, 296 e 295

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **294 AB**, qualità INCOLTO STER, superficie catastale 47 MQ

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 293 e con strada locale poderale; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 295; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 294 e con strada locale poderale; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 195, 180, 206, 252, 296 e 295

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: M 293 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **62** , particella **293** , qualità CAST FRUTTO, classe 4, superficie catastale 2.729 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,70, reddito agrario: € EURO 0,56

Confini: a Nord a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 180, 195 e con strada locale vicinale ; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 294, 295; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 295,296, 252,206; a Ovest confina con strada locale vicinale.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: N 383 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri foglio **62** , particella **383**, qualità BOSCO CEDUO , classe 2, superficie catastale 2.405 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,37, reddito agrario: € EURO 0,75

Confini: Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 380, 387, 381;a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 390; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 387; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 381;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: O 403 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **66**, particella **403**, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale 8.083 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,92, reddito agrario: € EURO 2,50

Confini: a Nord confina con strada locale vicinale; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 404, 405; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 395, 392; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 406;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: P 404 agricolo sito in frazione: Castoglio 1, Castoglio

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **66**, particella **404**, qualità FABB RURALE, superficie catastale 18 MQ

Confini: a Nord, Sud; Est ed Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 403;

Conformità catastale: I fabbricati rurali prima del DL n. 557 del 30.12.1993 (conferito con Legge n. 133 del 26.02.1994) erano censiti solamente nel Catasto Terreni, poiché considerati pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano, e pertanto privi di una propria autonomia reddituale e planimetria specifica. Sulla base delle verifiche effettuate il bene non ha costituito oggetto di inventariazione da parte dell'Agenzia del Territorio e conseguente obbligo di accatastamento al NCEU.

E' altresì vero che ad oggi, a causa del pessimo stato conservativo, il fabbricato rientrerebbe nelle costruzioni non in grado di produrre reddito: fabbricato con accentuato livello di degrado (COLLABENTE - F/2). Tali costruzioni non hanno l'obbligo di dichiarazione al catasto fabbricati (DOCFA) e la loro identificazione avviene tramite la compilazione spontanea di uno specifico modulo da depositare presso la competente Agenzia Uffici Provinciali del Territorio.

Non esiste obbligo di segnalazione. Per quel che precede il bene è catastalmente conforme

Conformità edilizia/urbanistica: presunta conformità

Presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zeri non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato dei luoghi legittimi attraverso l'acquisizione di "titoli edilizi" per la sua edificazione e/o eventuali interventi e modifiche successive. Sulla base delle caratteristiche costruttive del fabbricato (fabbricato rurale agricolo) , è plausibile, ipotizzare che l'epoca della sua realizzazione sia anteriore al 1 settembre 1967 (Legge 765/1967). La zona

territoriale in cui è collocato è un territorio rurale che non era sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, la quale imponeva l'ottenimento della Licenza Edilizia all'interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione urbanistica comunale (PRG). Per quanto precede, benché non risulti depositata nessuna documentazione presso il competente ufficio tecnico comunale comprovante la legittimità edilizia del bene, allo stesso tempo nulla esiste a dimostrare il contrario. Detto ciò, non è possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma solo presumerla.

Corpo: Q 405 agricolo sito in frazione: **Castoglio 1, Castoglio**

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **66**, particella **405** , qualità PASCOLO ARB , classe 2, superficie catastale 13.131 MQ , reddito dominicale: € EURO 3,39, reddito agrario: € EURO 1,36

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 66, Particella 403; a Sud confina con corso d'acqua -torrente Teglia-; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 66, Particella 407; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 66, Particella 399;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: R 267 agricolo sito in frazione: **Castoglio 1, Castoglio**

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI, foglio **62**, particella **267**, qualità CAST FRUTTO, classe 4, superficie catastale 3.146 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,81, reddito agrario: € EURO 0,65

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 117; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 312; a Est confina con corso d'acqua - fosso dell'Ardotta-; Ovest confina con strada locale vicinale.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Censito al NCT del Comune di Zeri **Corpo: S 268** agricolo sito in frazione: **Castoglio 1, Castoglio** sezione censuaria ZERI, foglio **62**, particella **268**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 4.849 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,75, reddito agrario: € EURO 0,75

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 117, 269; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 62, Particella 266; a Est confina con strada poderale locale; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 62, Particella 266,269.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. DAVIDE TOVANI del 25.07.2023, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

* * * *

LOTTO 7

Prezzo base: € 7.763,80

Offerta minima: € 5.822,85 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Prezzo di perizia: € 13.802,30

Diritto reale posto in vendita: DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Stato: occupato da debitore – terreni-agricoli utilizzati a pascolo da liberare anteriormente all'emissione del DDT.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

DESCRIZIONE LOTTO 7

Terreni agricoli sito nella frazione di Zeri PENDEGIA_ZUCCA

Corpo: A 56 agricolo sito in frazione: PENDEGIA_ZUCCA

Censito al NCT del Comune di Zeri censuaria ZERI , foglio **29** , particella **56**, qualità CAST FRUTTO , classe 04, superficie catastale 1.363 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,35, reddito agrario: € EURO 0,28

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 1048; A Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 58; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 57; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 58

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: B 148 agricolo sito in frazione: PENDEGIA_ZUCCA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **29** , particella **148**, qualità CAST FRUTTO , classe 4, superficie catastale 1.210 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,31, reddito agrario: € EURO 0,25

Confini: a nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 29, Particella 146 e 147; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 808; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 156; a Ovest. confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 807

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: C 156 agricolo sito in frazione: PENDEGIA_ZUCCA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **29** , particella **156**, qualità CAST FRUTTO , classe 4, superficie catastale 1.361 MQ , reddito dominicale: € EURO 0,35, reddito agrario: € EURO 0,28

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 147; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 808; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 148; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 328.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: D 178 agricolo sito in frazione: PENDEGIA_ZUCCA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **29** , particella **178**, qualità CAST FRUTTO , classe 5, superficie catastale 19.998 MQ , reddito dominicale: € EURO 3,10, reddito agrario: € EURO 3,10

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 426; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 29, Particella 179, 180 e 341; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 29, Particella 341 e 166; a Est confina con un corso d'acqua Torrente Fiume.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: E 328 agricolo sito in frazione: PENDEGIA_ZUCCA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **29** , particella **328**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 3.724 MQ , reddito dominicale: € EURO 2,69, reddito agrario: € EURO 2,12

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 29, Particella 154, 155 e 159; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 29, Particella 837, 227,228 e 232; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 29, Particella 162 e 160; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 29, Particella 156

e 154.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: F388 agricolo sito in frazione: PENDEGIA_ZUCCA

Censito al NCT del Comune di Zeri censuaria ZERI , foglio **29** , particella **388**, qualità FABB RURALE , superficie catastale 12 MQ

Confini: a Nord, Sud, Est ed Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 29, Particella 178

conformità catastale: trattasi di fabbricato rurale che prima del DL n. 557 del 30.12.1993 (conferito con Legge n. 133 del 26.02.1994) era censito solamente al Catasto Terreni, quali pertinenze dei terreni agricoli privi di una propria autonomia reddituale e planimetria specifica. Questo fabbricato non ha costituito oggetto di inventariazione da parte dell'Agenda del Territorio per cui non vi è obbligo di accatastamento al NCEU, inoltre a causa del pessimo stato conservativo, il fabbricato rientrerebbe nelle costruzioni non in grado di produrre reddito: fabbricato con accentuato livello di degrado (COLLABENTE - F/2) per cui non vi è obbligo di segnalazione. Per quel che precede il bene è catastalmente conforme.

Conformità urbanistica/edilizia: PRESUNTA conforme

Conformità edilizia: presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zeri non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato dei luoghi legittimi attraverso l'acquisizione di "titoli edilizi" per la sua edificazione e/o eventuali interventi e modifiche successive. Sulla base delle caratteristiche costruttive del fabbricato (fabbricato rurale agricolo) , è plausibile, ipotizzare che l'epoca della sua realizzazione sia anteriore al 1 settembre 1967 (Legge 765/1967). La zona territoriale in cui è collocato è un territorio rurale che non era sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, la quale imponeva l'ottenimento della Licenza Edilizia all'interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione urbanistica comunale (PRG).Per quanto precede, benché non risulti depositata nessuna documentazione presso il competente ufficio tecnico comunale comprovante la legittimità edilizia del bene, allo stesso tempo nulla esiste a dimostrare il contrario. Detto ciò, non è possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma solo presumerla

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. DAVIDE TOVANI del 25.07.2023, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

..*.*.*

LOTTO 8

Prezzo base: € 9.173,79

Offerta minima: € 6.880,34 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Diritto reale posto in vendita: DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Prezzo PERIZIA: € 16.308,95

Stato: occupato da debitore – terreni-agricoli utilizzati a pascolo

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

DESCRIZIONE LOTTO 8

TERRENI agricoli siti in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Corpo: A 3 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **3**, qualità PRATO, classe 5, superficie catastale 4.812 MQ, reddito dominicale: € EURO 1,74, reddito agrario: € EURO 1,49

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 1, 305; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 8; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 305; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 2, 4;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: B 2 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **2**, qualità PASCOLO CESP, classe 1, superficie catastale 5.650 MQ, reddito dominicale: € EURO 2,08, reddito agrario: € EURO 1,19

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 200, 198; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 4; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 1, 3; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 198

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: C 128 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **128**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 915 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,14, reddito agrario: € EURO 0,14

Confini: a Nord confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 129; a Sud confina con strada locale ponderale; A Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 142; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 127, 125;

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: D 188 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **188**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 746 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,12, reddito agrario: € EURO 0,12

Confini: a Nord confina con strada locale poderale; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 189; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 190; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 187 e 186.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: E 211 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **211**, qualità CAST FRUTTO, classe 4, superficie catastale 6.383 MQ, reddito dominicale: € EURO 1,65, reddito agrario: € EURO 1,32

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 163, 165; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 212 e con strada locale poderale; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 208,163; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 165

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: F 39 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **39**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 12.623 MQ, reddito dominicale: € EURO 1,96, reddito agrario: € EURO 1,96

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 23, 43; a Sud confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 43, 26; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 43, 42, 40; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 38, 18

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: G 187 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **187**, qualità FABB RURALE , superficie catastale 28 MQ, reddito dominicale: € EURO , reddito agrario: € EURO

Confini: a Nord, Sud, Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 188; a Ovest confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 186.

Conformità catastale: trattasi di fabbricato rurali che prima del DL n. 557 del 30.12.1993 (conferito con Legge n. 133 del 26.02.1994) erano censiti solamente nel Catasto Terreni, quali pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano privi di una propria autonomia reddituale e planimetria specifica. Sulla base delle verifiche effettuate il bene non ha costituito oggetto di inventariazione da parte dell’Agenzia del Territorio e conseguente obbligo di accatastamento al NCEU, obbligo insussistenza anche a causa del pessimo stato conservativo, il fabbricato rientrerebbe nelle costruzioni non in grado di produrre reddito: fabbricato con accentuato livello di degrado (COLLABENTE - F/2).

Tali costruzioni non hanno l’obbligo di dichiarazione al catasto fabbricati (DOCFA) e la loro identificazione avviene tramite la compilazione spontanea di uno specifico modulo da depositare presso la competente Agenzia Uffici Provinciali del Territorio.

Non esiste obbligo di segnalazione.

CONFORMITA’ EDILIZIA/URBANISTICA: presunta conforme

conformità edilizia: presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zeri non risulta alcuna documentazione che attesti lo stato dei luoghi legittimi attraverso l’acquisizione di “titoli edilizi” per la sua edificazione e/o eventuali interventi e modifiche successive. Sulla base delle caratteristiche costruttive del fabbricato (fabbricato rurale agricolo), è plausibile, ipotizzare che l’epoca della sua realizzazione sia anteriore al 1 settembre 1967 (Legge 765/1967). La zona territoriale in cui è collocato è un territorio rurale che non era sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, la quale imponeva l’ottenimento della Licenza Edilizia all’interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione

urbanistica comunale (PRG). Per quanto precede, benché non risulti depositata nessuna documentazione presso il competente ufficio tecnico comunale comprovante la legittimità edilizia del bene, allo stesso tempo nulla esiste a dimostrare il contrario. Detto ciò, non è possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica del bene, ma solo presumerla.

Corpo: H 38 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **38**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3.323 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,51, reddito agrario: € EURO 1,03

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 39 e 18; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 23; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 39; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 36, 37.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: I 129 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

Censito al NCT del Comune di Zeri sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **129**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1.398 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,22, reddito agrario: € EURO 0,43

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 130, 140; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 128; a Est confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 141; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 127, 130.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Corpo: L 184 agricolo sito in frazione: Castoglio _ 3 (C. CAVANA) , CAVANA /ARCISTLA

sezione censuaria ZERI , foglio **63**, particella **184**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2.797 MQ, reddito dominicale: € EURO 0,43, reddito agrario: € EURO 0,87

Confini: a Nord confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 182, 183; a Sud confina con altra UI catastalmente identificata da Foglio 63, Particella 223; a Ovest confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 183, 357; a Est confina con altre UI catastalmente identificate da Foglio 63, Particella 186, 185, 233.

Conformità catastale urbanistica/edilizia: CONFORMI

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto arch. DAVIDE TOVANI DEL 25.07.2023, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.

.*.*.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- 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 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 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

.*.*.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.astetelematiche.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Silvia Andreani

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 11 OTTOBRE 2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale www.astetelematiche.it** dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. 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).**

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge

- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 cpc.

1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, (*cioè, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15*) **sarà concretamente operativa.**

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m").** Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m), tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. **Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti,**

al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

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 D'ACQUISTO

L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; 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 il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a

norma dell'art.579 ultimo comma cpc;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (termine **NON** soggetto a sospensione feriale) **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del 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. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico “

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta.
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
- 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 la delibera;
- 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 che effettua l’offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate “PRECISAZIONI”;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell’ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all’offerta di acquisto.
- L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- **CAUZIONE**

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite bonifico bancario

irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a “Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare RG_63.2022 **al seguente IBAN IT751087261360000000191641** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “**Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 63/2022 cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell’ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, **il sottoscritto professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.** In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio 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 da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci;

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

- L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

- La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, **almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita**, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta **quest’ultima modalità 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;**

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale):
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista sottoscritto pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Il Professionista procederà ad avvisare - gara telematica con modalità SINCRONA –

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

- **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**

- **Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **LUNEDÌ 14 OTTOBRE 2024 ORE 12.30** ove, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

SI PRECISA:

- che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

-che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita ;

- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, **oppure** potrà consegnare al professionista delegato un assegno **circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Massa**

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 63/2022 come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Massa Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 63/2022-"** detto termine (**termine NON soggetto a sospensione feriale**); non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). 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; il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Si precisa che, se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, **dovrà presentare apposita istanza scritta al Professionista delegato**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

- Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

..*.*

AVVISO

IL TRIBUNALE NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA - TRATTANDOSI DI VENDITA PUBBLICA GLI INTERESSATI NON HANNO ALCUNA NECESSITÀ DI AVVALERSI DI ATTIVITÀ' DI INTERMEDIAZIONE POSTA IN ESSERE DA PARTE DI AGENZIE IMMOBILIARI PRIVATE.

..*.*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Silvia Andreani.

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice dell'esecuzione la sottoscritta **avv. Silvia Andreani è stata, altresì, nominata custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Silvia Andreani, NDRSLV74C521449W, con studio in Massa MS Via Marina Vecchia n. 75 tel. 0585811915, fax 0585886751, andreani@studiolegaleacp.com ; PEC avvsilviaandreani@cnfpec.it.

Si precisa che le visite all'immobile saranno possibili solo nel rispetto della normativa anti-Covid vigente al momento della richiesta di accesso.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE **sul sito www.astegiudiziarie.it - 058620141.**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche"- "PVP";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e-mail target) - www.asteavvisi.it- www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:
- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia"
- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV www.canaleaste.it;
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;

- Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it
a cura del Gruppo Edicom

È possibile visionare l'immobile lotto 1 corpo A mediante virtual tour 360° sui siti sopra indicati.

Massa, martedì 25 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Andreani

