

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 16/2022 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista Delegato: Dott. ssa Katuscia Orsucci

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO	N. 1				
Ubicazione:	San Miniato (PI)				
Descrizione sintetica:	appartamento di civile abitazione, autorimessa, magazzino e terreno				
Diritto ceduto:	Piena proprietà	Quota	1/1		
Disponibilità del bene:	occupato in forza di contratto di comodato				
Valore di perizia:	€ 165.582,72	Perizia del	09.01.2023	Ctu	Arch. Grassulini Giacomo
Prezzo base	€ 132.466,18	Offerta minima	€ 99.349,64		
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 3.500,00		
LOTTO	N. 2				
Ubicazione:	San Miniato (PI)				
Descrizione sintetica:	appartamento di civile abitazione, autorimessa, magazzino e terreno				
Diritto ceduto:	Piena proprietà	Quota	1/1		
Disponibilità del bene:	fabbricati liberi da persone terreno occupato da terzi senza titolo				
Valore di perizia:	€ 167.224,32	Perizia del	09.01.2023	Ctu	Arch. Grassulini Giacomo
Prezzo base	€ 133.779,46	Offerta minima	€ 100.334,60		
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 3.500,00		
LOTTO	N. 3				
Ubicazione:	San Miniato (Pi)				
Descrizione sintetica:	2 appartamenti e un garage				
Diritto ceduto:	Piena proprietà	Quota	1/1		
Disponibilità del bene:	Beni nn. 9 e 11: i beni sono occupati dai signori ***** e ***** con la propria famiglia in forza di quanto stabilito mediante atto istitutivo di TRUST Bene n. 10: libero				
Valore di perizia:	€ 684.237,28	Perizia del	09.01.2023	Ctu	Arch. Grassulini Giacomo
Prezzo base	€ 547.389,82	Offerta minima	€ 410.542,37		

Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 10.000,00
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI			
Professionista Delegato	Dott.ssa Katuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e-mail korsucci@yahoo.it e Pec katuscia.orsucci@procedurepec.it .		
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .		
Visite immobile	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (16/2022), e compilando i campi richiesti.		
Modalità di vendita:	<u>vendita sincrona mista</u>		
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it		
Termine presentazione offerte	24/03/2025		Ore 13:00
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	25/03/2025		Ore 9:30

La Dott.ssa Katuscia Orsucci (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 16.02.2023 notificata via Pec il 20.02.2023) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 16/2022 R.E. promossa da ***** contro *****,

avvisa

che il **giorno 25/03/2025 alle ore 9:30 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 24/03/2025** e le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. devono essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto.

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il **giorno 25/03/2025 alle ore 9:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sita in Pisa (Pi), Piazza Vittorio Emanuele II n. 2.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato Dott.ssa Katuscia Orsucci.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei beni posti in vendita, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione dell'Arch. Grassulini Giacomo che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto 1

Il lotto n. 1 è composto appartamento (bene n. 1), garage (bene n. 2), magazzino (bene n. 3) e terreno (bene n. 4).

Descrizione del bene

Bene n. 1: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara n. 72.

Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino.

Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il resede e salendo la scala condominiale.

L'appartamento in oggetto è quello a destra rispetto a chi sale le scale.

L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95.

Bene n. 2: autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n. 7.

Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n. 72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio.

Il bene è accessibile da via Della Libertà n. 7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F. 27 part. 547 sub.11.

L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile.

La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.17,46.

Bene n. 3: magazzino posto al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n. 7.

Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n. 72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio.

Il bene è accessibile da via Della Libertà n. 7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F.27 part .547 sub.11.

Il magazzino è costituito da due piccoli locali ciascuno dalla forma di pentagono irregolare, uniti tra loro da una porta interna. Il locale ha un unico ingresso pedonale direttamente dal resede condominiale.

La superficie lorda del magazzino è di mq.11,45.

Bene n. 4: piccola porzione di terreno pianeggiante dalla forma irregolare di triangolo ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n. 7. Il bene è adiacente al condominio di via Curtatone e Montanara n. 72 dove sono situati i beni ai n. 1, 2 e 3, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F.27, part. 547 subb. 4 e 13 e part. 589 sub.4.

L'appezzamento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F.27, part.547, sub.11.

La superficie catastale del terreno è di mq.100,00.

Il terreno è formato dalle particelle catastali 1364 e 1367 del foglio 27, che sono contigue tra loro.

L'appezzamento ricade nel centro abitato in area edificabile, tuttavia risultando privo di capacità edificatoria autonoma, considerando la sua forma irregolare e le sue ridotte dimensioni e tenendo conto che è accessibile esclusivamente dalla corte condominiale (F.27, part. 547 sub.11), esso può essere definito come pertinenza dell'appartamento contraddistinto come Bene 1.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto del Comune di San Miniato:

Catasto Fabbricati al:

- foglio 27, particella 547, sub 4, categoria A2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 118 mq, rendita € 587,21, piano 1 (bene n. 1);
- foglio 27, particella 589, sub 4, categoria C6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 70,13, piano T (bene n. 2);
- foglio 27, particella 547, sub 13, categoria C2, classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 40,08, piano T (bene n. 3);

Catasto Terreni al:

- foglio 27, particella 1364, seminativo arborato, classe 1, superficie 81 mq, RD € 0,63, RA € 0,31 (bene n. 4);
- foglio 27, particella 1367, seminativo arborato, classe 1, superficie 19 mq, RD € 0,15, RA € 0,07 (bene n. 4).

I terreni sopra riportati sono stati costituiti con frazionamento del 23/06/2009 protocollo nr. PI0127597 dalla originaria p.lla 33.

Confini:

Bene n. 1: il bene confina a nord, est, ovest con affaccio su parti condominiali ed a sud in parte con vano scala condominiale ed in parte con altra unità immobiliare dell'esecutato, salvo se altri;

Bene n. 2: il bene confina a nord con terreno di *****, ad est con resede condominiale al Catasto Fabbricati F. 27, part. 547, sub.11, a sud con proprietà di ***** e ***** e ad ovest con proprietà di ***** e ***** , salvo se altri.

Bene n. 3: il bene confina a nord con bene dello stesso esecutato e con ripostiglio comune, ad ovest con resede condominiale al Catasto Fabbricati F.27, part 547, sub.11, a sud con proprietà di ***** e ***** ***** e ad est con proprietà di ***** e ***** , salvo se altri.

Bene n. 4: il bene confina a nord con proprietà ***** , a sud-est con terreno di ***** e a sud-ovest con corte condominiale F.27, part.547, sub.11, salvo se altri.

Provenienza:

Per i beni nn. 1, 2 e 3:

1. ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI AL TRUSTEE denominato "TRUST *****" per notar MURITANO DANIELE del 28/05/2013, rep. 32017/8384, trascritto presso la Conservatoria di Livorno addì 30/05/2013 ai nn.7413/5059 in favore di ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati FI.27 p.lla 547 sub. 4, FI.27 p.lla 589 sub. 4 e FI.27 p.lla 547 sub. 13 contro ***** nato a ***** il *****.

A margine della suindicata trascrizione si rileva:

- annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 25/07/2013 ai nn.10160/1624;
- annotamento di inefficacia parziale del 08/01/2020 ai nn.154/22 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza nr. 109 del 2018 ha dichiarato l'inefficacia verso la Banca di Pisa e Fornacette degli atti dispositivi di conferimento di immobili a favore del TRUST "*****" - TRUSTEE il signor ***** - di cui all'atto per notaio Muritano del 28/05/2013 rep.32017/8384 trascritti a Livorno in data 30/05/2013 ai nr.5059, 5061 e 5063;
- annotamento di inefficacia parziale del 07/01/2022 ai nn. 180/50 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza nr.513 del 2020 ha dichiarato l'inefficacia verso l'attrice e gli intervenuti, degli atti di trasferimento al TRUSTEE convenuto ***** , dei beni di cui alle lettere da A) a I) della motivazione, di cui all'atto del notaio Muritano rep.32017-racc.8384, trascritto a Livorno in data 30/05/2013 al nr.5059.

2. Atto tra vivi COSTITUZIONE DI VINCOLO A CARICO DEL TRUSTEE DEL TRUST trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 30/05/2013 ai nn.7414/5060 atto notarile pubblico per notar MURITANO DANIELE (EMPOLI) del 28/05/2013, rep.32017/8384, contro ***** nato in ***** il ***** gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili al catasto Fabbricati FI.27 p.lla 547 sub.4, FI.27 p.lla 589 sub.4 e FI.27 p.lla 547 sub.13 inoltre gravante sugli immobili al FI.27 p.lla 547 sub.11, FI.27 p.lla 547 sub.12 e FI.27 p.lla 547 sub.9.

Il Bene n. 4 (terreni) è pervenuto al Sig. ***** per divisione da se stesso e da ***** , in virtù di atto di divisione del Notaio Rosselli Roberto del 21/09/2009, repertorio n. 35347/14466 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 12.10.2009 al n. di RG 17108 e al n. di RP 9967. Detta divisione nasce da atto di compravendita del Notaio GIORGIO GIANAROLI del 27/12/1973, rep. 36092, trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 02/01/1974 ai nn.57/51 con il quale ***** e ***** acquistano da ***** , in parti uguali la piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno riportato al catasto terreni al FI.27 p.lla 33 lettera "d" di mq. 60 e al FI.27 p.lla 33 lettera "f" di mq. 140.

Servitù, limitazioni d'uso:

Beni nn. 1, 2, 3 e 4: i beni non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Essi non sono gravati da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Si precisa che l'accesso all'appezzamento di terreno (bene n. 4) avviene percorrendo la corte condominiale del fabbricato di via Curtatone e Montanara n. 72, dove sono inclusi i Beni n.1, n.2 e n.3, rappresentata al Catasto Fabbricati nel F. 27, part. 547 sub. 11, alla quale si accede dal n. 7 di via Della Libertà.

Parti comuni:

Bene n. 1: il bene è inserito in contesto condominiale, pertanto sono compresi, in giusto rapporto tra il bene in oggetto e tutto il condominio, i proporzionali diritti condominiali sul vano scala (individuato nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n.27, particella 547 sub.9); sulla corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n.27, particella 547 sub.11) e su altra corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n.27, particella 547 sub.12).

Bene n. 2: il bene è inserito in contesto condominiale, pertanto sono compresi, in giusto rapporto tra il bene in oggetto e tutto il condominio, i proporzionali diritti sulla corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 27, particella 547 sub.11).

Bene n. 3: il bene è inserito in contesto condominiale, pertanto sono compresi, in giusto rapporto tra il bene in oggetto e tutto il condominio, i proporzionali diritti sulla corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n.27, particella 547 sub.11).

Vincoli o oneri condominiali:

Beni nn. 1, 2 e 3: non sono presenti vincoli od oneri condominiali. I beni sono compresi di un complesso edilizio composta da due fabbricati: un ampio fabbricato composto da n.4 abitazioni e da n. 3 negozi e un edificio distaccato composto da n. 4 autorimesse, n. 2 magazzini ed un ripostiglio.

Per il compendio edilizio non è stato costituito il condominio, inoltre non sono previste spese annuali fisse di gestione, né sono previste spese straordinarie.

Bene n. 4: non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'accesso all'appezzamento di terreno avviene percorrendo la corte condominiale del fabbricato di via Curtatone e Montanara n. 72, dove sono inclusi i Beni n.1, n.2 e n.3, rappresentata al Catasto Fabbricati nel F. 27, part. 547 sub. 11, alla quale si accede dal n. 7 di via Della Libertà.

Per il compendio edilizio suddetto non è stato costituito il condominio, inoltre non sono previste spese annuali fisse di gestione, né sono previste spese straordinarie.

Stato conservativo beni nn. 1, 2, 3 e 4: il bene è in buono stato conservativo.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Bene n. 1: il fabbricato ha la struttura in muratura. I solai sono in latero cemento. La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

I tramezzi sono realizzati con mattoni. L'altezza dei vani è di ml.3,00.

Il fabbricato all'esterno e l'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'appartamento i pavimenti dei vani ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

L'infisso di ingresso è costituito da una porta legno tamburato; le finestre sono anch'esse in legno dotate di avvolgibili.

Le porte interne sono in legno tamburato fatta eccezione per quella che separa i disimpegni notte/giorno, che è a formata da due ante con sopra luce vetrate.

L'impianto idrico nel bagno alimenta apparecchi igienico-sanitari standard.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, avviene con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo verticale.

Bene n. 2: il fabbricato ha la struttura in muratura portante e solaio in latero cemento che funge da copertura piana opportunamente impermeabilizzata.

L'edificio è finito ad intonaco civile tinteggiato.

L'infisso di ingresso e costituito da una serranda avvolgibile in metallo zincato.

Bene n. 3: il fabbricato ha la struttura in muratura portante e solaio in latero cemento che funge da copertura piana opportunamente impermeabilizzata.

L'edificio è finito ad intonaco civile tinteggiato.

L'infisso di ingresso e costituito da una porta in metallo.

Bene n. 4: l'appezzamento di terreno è costituito dalle particelle 1364 e 1367 dalla forma planimetrica di triangolo irregolare in giacitura pianeggiante.

L'appezzamento è privo di annessi e/o manufatti e le recinzioni che lo delimitano sono in comunione con le proprietà confinanti.

Stato di occupazione:

Bene nn. 1, 2, 3 e 4: i beni risultano occupati da terzi con contratto di comodato

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Normativa Urbanistica beni nn. 1, 2, 3 e 4: gli edifici in cui sono compresi i beni, nel Regolamento Urbanistico vigente ricadono all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione

Regolarità edilizia beni nn. 1 e 2: dalla ricerca effettuata dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

- a) LICENZA EDILIZIA N.437 del 16.11.1971, rilasciata dal Comune di San Miniato al signor ***** **, ***** , per la "Costruzione di un fabbricato per n.4 appartamenti di abitazione con negozi in località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara";
- b) VARIANTE N.184 del 30.4.1972 rilasciata dal Comune di San Miniato al signor ***** , per la "Variante al progetto già approvato con nulla osta n.437 in data 16.11.1971 per la costruzione di fabbricato per n.4 appartamenti di abitazione con negozi e garagetti in località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara";
- c) PERMESSO DI ABITABILITÀ rilasciato in data 23.9.1972;
- d) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA rilasciata il 18.11.1999 con prot. 14268, a seguito di domanda presentata in data 30.6.1986 con prot. 3190, per modifiche abusivamente eseguite nel garage e per la realizzazione del magazzino (in ampliamento del fabbricato accessorio), in difformità dalla licenza edilizia di variante.

Regolarità edilizia bene n. 3: dalla ricerca effettuata dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

- a) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA rilasciata il 18.11.1999 con prot.14268, a seguito di domanda presentata in data 30.6.1986 con prot. 3190, per modifiche abusivamente eseguite nel garage e per la realizzazione del magazzino (in ampliamento del fabbricato accessorio), in difformità dalla licenza edilizia di variante.

Regolarità edilizia bene n. 4: sull'appezzamento di terreno non insistono fabbricati.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Arch. Grassulini Giacomo depositata in data 09.01.2023 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it

e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Bene n. 1: L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale indipendente alimentata a gas metano.

I tecnici installatori degli impianti hanno rilasciato le rispettive dichiarazioni di conformità di realizzazione di impianto alla regola d'arte.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i.

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Lotto 2

Il lotto n. 2 è composto appartamento (bene n. 5), garage (bene n. 6), magazzino (bene n. 7) e terreno (bene n. 8).

Descrizione del bene

Bene n. 5: appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara n. 72.

Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra e formato da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi ed un magazzino.

Il bene è accessibile da via Curtatone e Montanara attraversando il resede e salendo la scala condominiale.

L'appartamento in oggetto è quello a sinistra rispetto a chi sale le scale.

L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, pranzo con cucina e balcone, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, bagno e da un ripostiglio esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo della scala.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq.115,48, mentre quella del balcone è di mq. 7,95.

Bene n. 6: autorimessa posta al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n. 7.

Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n. 72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n.4 autorimesse, n.2 magazzini ed un ripostiglio.

Il bene è accessibile da via Della Libertà n. 7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F. 27 part. 547 sub.11.

L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carrabile.

La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.22,62.

Bene n. 7: magazzino posto al piano terreno di un più ampio edificio destinato ad autorimesse e magazzini ubicato in Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n. 7.

Il bene è parte del condominio formato dal fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e costituito da quattro appartamenti ai piani primo e secondo, mentre al piano terreno si trovano tre negozi, avente l'ingresso principale da via Curtatone e Montanara n. 72, e dall'edificio accessorio, nel quale si trova il bene in oggetto, costituito da n. 4 autorimesse, n. 2 magazzini ed un ripostiglio.

Il bene è accessibile da via Della Libertà n. 7 transitando sul resede a comune rappresentato al Catasto Fabbricati nel F. 27 part. 547 sub. 11.

Il magazzino è costituito da un piccolo locale di forma rettangolare. Il locale ha un unico ingresso pedonale direttamente dal resede condominiale.

La superficie lorda del magazzino è di mq. 6,70.

Bene n. 8: piccola porzione di terreno pianeggiante dalla forma di quadrilatero irregolare ubicato nel centro urbano del Comune di San Miniato, in località Ponte a Egola, con accesso da via Della Libertà n. 7. Il bene è adiacente al condominio di via Curtatone e Montanara n. 72 dove sono situati i beni ai n. 5, 6 e 7, rappresentati al Catasto Fabbricati nel F. 27, part. 547 sub. 3 e part. 589 subb. 1 e 7.

L'appezzamento di terreno è accessibile dal civico 7 di via Della Libertà, attraversando la corte rappresentata al Catasto fabbricati nel F. 27, part. 547, sub.11.

La superficie catastale del terreno è di mq.100,00.

Il terreno è formato dalle particelle catastali 1365 e 1366 del foglio 27, che sono contigue tra loro.

L'appezzamento ricade nel centro abitato in area edificabile, tuttavia risultando privo di capacità edificatoria autonoma, considerando la sua forma irregolare e le sue ridotte dimensioni e tenendo conto che è accessibile esclusivamente dalla corte condominiale (F. 27, part. 547 sub. 11), il bene può essere definito come pertinenza dell'appartamento contraddistinto nella presente relazione come Bene 5.

Rappresentazione Catastale: il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto del Comune di San Miniato:

Catasto Fabbricati al:

- foglio 27, particella 547, sub 3, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita € 538,28, piano 1 (bene n. 5);
- foglio 27, particella 589, sub 1, categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 80,15, piano T (bene n. 6);
- foglio 27, particella 589, sub 7, categoria C2, classe 5, consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq, rendita € 20,04, piano T (bene n. 7);

Catasto Terreni al:

- foglio 27, particella 1365, seminativo arborato, classe 1, superficie 59 mq, RD € 0,46, RA € 0,23 (bene n. 8);
- foglio 27, particella 1366, seminativo arborato, classe 1, superficie 41 mq, RD € 0,32, RA € 0,16 (bene n. 8).

I terreni sopra riportati sono stati costituiti con frazionamento del 23/06/2009 protocollo nr. PI0127597 dalla originaria p.lla 33.

Confini: **Bene n. 5:** il bene confina a sud, est, ovest con affaccio su parti condominiali ed a nord in parte con vano scala condominiale ed in parte con altra unità immobiliare dell'esecutato, salvo se altri;

Bene n. 6: il bene confina a nord con proprietà ***** e ***** , ad est con resede condominiale al Catasto Fabbricati F. 27, part 547, sub. 11, a sud con proprietà dell'esecutato e ad ovest con proprietà di ***** e ***** , salvo se altri;

Bene n. 7: il bene confina a nord, est ed sud in parte con beni dello stesso esecutato ed in parte con ripostiglio comune e ad ovest con resede condominiale al Catasto Fabbricati F. 27, part 547, sub. 11, salvo se altri;

Bene n. 8: il bene confina a nord con proprietà ***** , a ovest con terreno di ***** , a sud con corte condominiale F. 27, part. 547, sub. 11 e con proprietà ***** e ad est con le proprietà di ***** , quella di ***** , ***** e ***** e quella di ***** , ***** , salvo se altri.

Provenienza:

Per i beni n. 5, 6 e 7:

– ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI AL TRUSTEE denominato "TRUST *****" per notar MURITANO DANIELE del 28/05/2013, rep. 32018/8385, trascritto presso la Conservatoria di Livorno addì 30/05/2013 ai nn.7400/5048 in favore di ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati FI.27 p.la 547 sub. 3, FI.27 p.la 589 sub. 1 e FI.27 p.la 589 sub. 7 contro ***** nato a ***** il *****.

A margine della suindicata trascrizione si rileva:

– annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 25/07/2013 ai nn.10164/1628;
– annotamento di inefficacia parziale del 07/01/2022 ai nn.178/48 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza nr. 513 del 2020 ha dichiarato l'inefficacia verso l'attrice e gli intervenuti, degli atti di trasferimento al TRUSTEE convenuto ***** , dei beni di cui alle lettere da A) a I) della motivazione, di cui all'atto del notaio Muritano rep.32018-racc.8385, trascritto a Livorno in data 30/05/2013 al nr.5048;

– Atto tra vivi COSTITUZIONE DI VINCOLO A CARICO DEL TRUSTEE DEL TRUST trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 30/05/2013 ai nn.7401/5049 atto notarile pubblico per notar MURITANO DANIELE (EMPOLI) del 28/05/2013, rep.32018/8385, contro ***** nato in ***** il ***** gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili al catasto Fabbricati FI.27 p.la 547 sub.3, FI.27 p.la 589 sub.1 e FI.27 p.la 589 sub.7.

Il **Bene n. 8** (terreni) è pervenuto al Sig. ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale per divisione da se stesso e da ***** nato a ***** il ***** , in virtù di atto di divisione per notar ROSSELLI ROBERTO del 21/09/2009, rep. 35347/14466, trascritto presso la Conservatoria di Livorno addì 12/10/2009 ai nn.17108/9967. Detta divisione nasce da atto di compravendita per notar GIORGIO GIANAROLI del 27/12/1973, rep. 36092, trascritto presso la Conservatoria di Livorno addì 02/01/1974 ai nn.57/51 con il quale ***** e ***** acquistano da ***** nato a ***** il ***** in parti uguali la piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno riportato al catasto terreni al FI.27 p.la 33 lettera "d" di mq. 60 e al FI.27 p.la 33 lettera "f" di mq. 140.

Servitù, limitazioni d'uso beni nn. 5, 6, 7 e 8: i beni non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Essi non sono gravati da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Si precisa che l'accesso all'appezzamento di terreno avviene percorrendo la corte condominiale del fabbricato di via Curtatone e Montanara n. 72, dove sono inclusi i Beni n. 5, n. 6 e n. 7, rappresentata al Catasto Fabbricati nel F. 27, part. 547 sub. 11, alla quale si accede dal n. 7 di via Della Libertà.

Parti comuni:

Bene n. 5: il bene è inserito in contesto condominiale, pertanto sono compresi, in giusto rapporto tra il bene in oggetto e tutto il condominio, i proporzionali diritti condominiali sul vano scala (individuato nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 27, particella 547 sub. 9); sulla corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 27, particella 547 sub.11) e su altra corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 27, particella 547 sub.12);

Bene n. 6: il bene è inserito in contesto condominiale, pertanto sono compresi, in giusto rapporto tra il bene in oggetto e tutto il condominio, i proporzionali diritti sulla corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 27, particella 547 sub.11);

Bene n. 7: il bene è inserito in contesto condominiale, pertanto sono compresi, in giusto rapporto tra il bene in oggetto e tutto il condominio, i proporzionali diritti sulla corte (individuata nel Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa n. 27, particella 547 sub. 11);

Vincoli o oneri condominiali:

Beni nn. 5, 6 e 7: non sono presenti vincoli od oneri condominiali. I beni sono compresi di un complesso edilizio composta da due fabbricati: un ampio fabbricato composto da n.4 abitazioni e da n. 3 negozi e un edificio distaccato composto da n. 4 autorimesse, n. 2 magazzini ed un ripostiglio.

Per il compendio edilizio non è stato costituito il condominio, inoltre non sono previste spese annuali fisse di gestione, né sono previste spese straordinarie.

Bene n. 8: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che l'accesso all'appezzamento di terreno avviene percorrendo la corte condominiale del fabbricato di via Curtatone e Montanara n. 72, dove sono inclusi i Beni n.5, n.6 e n. 7, rappresentata al Catasto Fabbricati nel F. 27, part. 547 sub. 11, alla quale si accede dal n. 7 di via Della Libertà.

Per il compendio edilizio suddetto non è stato costituito il condominio, inoltre non sono previste spese annuali fisse di gestione, né sono previste spese straordinarie.

Stato conservativo:

Beni nn. 5, 6 e 7: i beni sono in sufficiente stato conservativo.

Bene n. 8: il terreno è coltivato ad orto ad uso familiare.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Bene n. 5: il fabbricato ha la struttura in muratura. I solai sono in latero cemento. La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

I tramezzi sono realizzati con mattoni. L'altezza dei vani è di ml.3,00.

Il fabbricato all'esterno e l'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'appartamento i pavimenti dei vani ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

L'infisso di ingresso è costituito da una porta legno tamburato; le finestre sono anch'esse in legno dotate di avvolgibili.

Le porte interne sono in legno tamburato fatta eccezione per quella che separa i disimpegni notte/giorno, che è a formata da due ante con sopraluca vetrati.

L'impianto idrico nel bagno alimenta apparecchi igienico-sanitari standard.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, avviene con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo verticale.

Bene n. 6: il fabbricato ha la struttura in muratura portante e solaio in latero cemento che funge da copertura piana opportunamente impermeabilizzata.

L'edificio è finito ad intonaco civile tinteggiato.

L'infisso di ingresso è costituito da una serranda avvolgibile in metallo zincato.

Bene n. 7: il fabbricato ha la struttura in muratura portante e solaio in latero cemento che funge da copertura piana opportunamente impermeabilizzata.

L'edificio è finito ad intonaco civile tinteggiato.

L'infisso di ingresso è costituito da una porta in metallo.

Bene n. 8: l'appezzamento di terreno è costituito dalle particelle 1365 e 1366 dalla forma planimetrica di quadrilatero irregolare in giacitura pianeggiante.

L'appezzamento è privo di annessi e/o manufatti e le recinzioni che lo delimitano sono in comunione con le proprietà confinanti.

Stato di occupazione:

Beni nn. 5, 6 e 7: le unità immobiliari risultano libere da persone;

Bene n. 8: occupato da terzi senza titolo

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Normativa Urbanistica beni nn. 5, 6, 7 e 8: gli edifici in cui sono compresi i beni, nel Regolamento Urbanistico vigente ricadono all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità edilizia beni nn. 5, 6 e 7: dalla ricerca effettuata dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

- a) LICENZA EDILIZIA N.437 del 16.11.1971, rilasciata dal Comune di San Miniato al signor *****- ***** , per la "Costruzione di un fabbricato per n. 4 appartamenti di abitazione con negozi in località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara";
- b) VARIANTE N.184 del 30.4.1972 rilasciata dal Comune di San Miniato al signor ***** , per la "Variante al progetto già approvato con nulla osta n. 437 in data 16.11.1971 per la costruzione di fabbricato per n. 4 appartamenti di abitazione con negozi e garagetti in località Ponte a Egola, via Curtatone e Montanara";
- c) PERMESSO DI ABITABILITÀ rilasciato in data 23.9.1972;
- d) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA rilasciata il 18.11.1999 con prot.14268, a seguito di domanda presentata in data 30.6.1986 con prot. 3190, per modifiche abusivamente eseguite nel garage e per la realizzazione del magazzino (in ampliamento del fabbricato accessorio), in difformità dalla licenza edilizia di variante.

Regolarità edilizia bene n. 8: sull'appezzamento di terreno non insistono fabbricati.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Arch. Grassulini Giacomo depositata in data 09.01.2023 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Bene n. 5:

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale indipendente alimentata a gas metano.

I tecnici installatori degli impianti hanno rilasciato le rispettive dichiarazioni di conformità di realizzazione di impianto alla regola d'arte.

L'immobile, come risulta dal contratto di locazione, è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i, il quale è stato trasmesso al preposto portale regionale SIERT in data 28.6.2022.

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Lotto 3

Il lotto n. 3 è composto da due appartamenti (beni nn. 9 e 10) e un garage (bene n. 11).

Descrizione del bene

Bene n. 9: ampio appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un'altro appartamento ed un'autorimessa, dotati di giardino a comune.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Botticelli n. 11. L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa.

Il bene è accessibile da via Botticelli n. 11 attraversando il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare.

L'appartamento è disposto su tre piani: interrato, piano terra e piano primo.

Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno a doppia altezza, cucina con ampia terrazza e ripostiglio, servizio igienico con antibagno, centrale termica e vano scala.

Il piano primo è disposto su due livelli collegati da 5 gradini. Al primo livello si trova lo studio delimitato da un lato dal parapetto con affaccio sopra il soggiorno; al livello superiore si trova il disimpegno della zona notte, la camera matrimoniale con guardaroba e bagno esclusivi, due camere, un bagno ed il balcone accessibile sia dalla camera matrimoniale, sia da quella adiacente.

Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n. 3, è formato dalla cantina, da un disimpegno dal quale si accede alla lavanderia ed un ripostiglio, da un altro disimpegno, un locale di sgombero ed un servizio igienico.

Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 354,90, la terrazza a piano terra è di mq.43,64, mentre quella del balcone della zona notte è di mq. 15,47.

Bene n. 10: appartamento di civile abitazione compreso in un maggior edificio formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da un altro appartamento ed un autorimessa, dotati di giardino a comune.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Poggio ai Frati n. 19.

L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa.

Il bene è accessibile da via Poggio ai Frati n. 19 attraversando pedonalmente il giardino a partire dalla pensilina di ingresso all'area, mediante il percorso costituito da scalini e ripiani, rivestiti con pietra e laterizi, fino a giungere alla quota del piano terreno del fabbricato, ove si trova l'ingresso principale all'unità immobiliare.

Adiacente alla pensilina di ingresso si trova il cancello per l'accesso carrabile, che conduce alla piazzola di sosta per i veicoli, situata in prossimità della porta di ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è disposto su due piani: interrato e piano terra.

Il piano terreno è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale con esclusivo servizio igienico, guardaroba e vano scala.

Il piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite l'apposita scala e attraverso l'adiacente autorimessa contraddistinta al catasto fabbricati dal subalterno n.3, è formato da locale di sgombero, da lavanderia e da locale impianti, ottenuto nello scannafosso.

Il piano interrato è dotato di scannafosso corrente lungo tutto il perimetro in corrispondenza del terreno, ed i vani sono aerati con bocche di lupo.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq.158,93.

Bene n. 11: ampia autorimessa compresa in un maggior edificio di civile abitazione formato oltre che dall'unità immobiliare in oggetto, da altri due appartamenti. Tutte le unità immobiliari sono dotate di un giardino a comune.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di San Miniato, località Ponte a Egola, via Botticelli n. 11.

L'edificio in cui si trova il bene, per le sue dimensioni, la posizione collinare panoramica ed il contesto urbano di pregevole edilizia residenziale non intensiva, formato da abitazioni mono o bifamiliari con giardino, sebbene sia formato da due abitazioni ed un'autorimessa è stato concepito e realizzato come una villa.

Il bene è accessibile da via Botticelli n.11 attraversando il giardino mediante il percorso carrabile costituito da una rampa, rivestita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, fino a giungere alla quota di ingresso dell'unità immobiliare.

L'autorimessa formata da un ampio locale al cui interno si trovano due piccoli ripostigli. L'unità immobiliare è situata a piano interrato con un unico accesso dall'esterno ed è collegata tramite due porte interne corrispondenti alle due abitazioni che formano l'edificio.

La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 68,43.

Rappresentazione Catastale: il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto del Comune di San Miniato:

Catasto Fabbricati al:

- foglio 26, particella 437, sub 1, categoria A2, classe 5, consistenza 11 vani, superficie catastale 279 mq, rendita € 1.709,99, piani S1- T - 1 (bene n. 9);
- foglio 26, particella 437, sub 2, categoria A2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 137 mq, rendita € 678,88, piani S1- T (bene n. 10);
- foglio 26, particella 437, sub 3, categoria C6, classe 2, consistenza 79 mq, superficie catastale 67 mq, rendita € 395,76, piano S1 (bene n. 11).

Confini: il Lotto n. 3, formato dai beni contraddistinti al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 437, subalterni 1 (appartamento), 2 (appartamento), 3 (autorimessa) e 4 (Beni Comuni non Censibili quali il giardino, rampa di accesso all'autorimessa, lo scannafosso), confina a nord con via Botticelli, ad est e sud in parte con altra proprietà dello stesso esecutato descritta nel Lotto n.4, per la parte rimanente a sud con proprietà *****- ***** e ad ovest con via Poggio ai Frati, salvo se altri.

Provenienza: beni nn. 9, 10 e 11:

- ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI AL TRUSTEE denominato "TRUST *****" per notar MURITANO DANIELE del 28/05/2013, rep. 32017/8384, trascritto presso la Conservatoria di Livorno addì 30/05/2013 ai nn.7415/5061 in favore di ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ***** nato a ***** il ***** , ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il ***** .

A margine della suindicata trascrizione si rileva:

- annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 25/07/2013 ai nn.10161/1625;
- annotamento di inefficacia parziale del 08/01/2020 ai nn.153/21 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza nr.109 del 2018 ha dichiarato l'inefficacia verso la Banca di Pisa e Fornacette degli atti dispositivi di conferimento di immobili a favore del TRUST "*****" - TRUSTEE il signor ***** - ***** di cui all'atto per notaio Muritano del 28/05/2013 rep.32017/8384 trascritti a Livorno in data 30/05/2013 ai nr.5059, 5061 e 5063.
- annotamento di inefficacia parziale del 07/01/2022 ai nn.183/53 con cui il Tribunale di Pisa con sentenza nr.513 del 2020 ha dichiarato l'inefficacia verso l'attrice e gli intervenuti, degli atti di trasferimento al TRUSTEE convenuto ***** , dei beni di cui alle lettere da A) a I) della motivazione, di cui all'atto del notaio Muritano rep.32017-racc.8384, trascritto a Livorno in data 30/05/2013 al nr.5061.

- Atto tra vivi COSTITUZIONE DI VINCOLO A CARICO DEL TRUSTEE DEL TRUST trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 30/05/2013 ai nn.7416/5062 atto notarile pubblico per notar MURITANO DANIELE (EMPOLI) del 28/05/2013, rep.32017/8384, contro ***** nato in ***** il ***** gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili

Servitù, limitazioni d'uso:

Beni nn. 9, 10 e 11: i beni non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Essi non sono gravati da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Parti comuni:

Beni nn. 9, 10 e 11: i beni che compongono l'edificio hanno in comune il giardino, i cortili la rampa auto e lo scannafosso, rappresentati al catasto fabbricati dal subalterno 4 della particella 437, classificati Beni Comuni non Censibili.

Inoltre detti beni, confinando con analogo edificio residenziale, hanno in comunione con esso i muri di confine.

Vincoli o oneri condominiali:

Beni nn. 9, 10 e 11: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Bene n. 9: il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo e muratura. I solai sono in latero cemento. Il piano interrato è perimetrato verso il terreno da uno scannafosso delimitato da un muro a retta di calcestruzzo.

La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

I tramezzi sono realizzati con mattoni. L'altezza dei vani è irregolare per la presenza di doppio volume e di controsoffittature di ml.3,00.

Il fabbricato all'esterno è rivestito di pietra in parte e completato ad intonaco. L'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'appartamento i pavimenti dei vani sono in parquet e ceramica ed i rivestimenti dei bagni e cucine sono in ceramica.

L'infisso di ingresso è costituito da un'ampia porta legno realizzata su misura, le porte interne sono in legno laccato; le finestre dotate di persiane, sono di legno con vetri doppi, di ottima qualità.

L'impianto idrico nel bagno alimenta apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, avviene con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo verticale.

Bene n. 10: il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo e muratura. I solai sono in latero cemento. Il piano interrato è perimetrato verso il terreno da uno scannafosso delimitato da un muro a retta di calcestruzzo.

La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

I tramezzi sono realizzati con mattoni. L'altezza dei vani è di ml.2,80.

Il fabbricato all'esterno è rivestito di pietra in parte e completato ad intonaco. L'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'appartamento i pavimenti dei vani sono in parquet e ceramica ed i rivestimenti dei bagni e cucine sono in ceramica.

L'infisso di ingresso è costituito da un'ampia porta legno realizzata su misura, le porte interne sono in legno; le finestre, dotate di persiane, sono di legno con vetri doppi, di ottima qualità.

L'impianto idrico nel bagno alimenta apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, avviene con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo verticale.

Bene n. 11: il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo e muratura. I solai sono in latero cemento. Il piano interrato è perimetrato verso il terreno da uno scannafosso delimitato da un muro a retta di calcestruzzo.

La copertura del tetto è a padiglione con manto in laterizio.

I tramezzi per la realizzazione del ripostiglio sono eseguiti con mattoni intonacati e cartongesso. L'altezza interna del locale è di ml.2,80.

Il fabbricato all'esterno è rivestito di pietra in parte e completato ad intonaco. L'autorimessa alloggio al suo interno è finita ad intonaco civile tinteggiato e la pavimentazione è in ceramica.

L'infisso di ingresso è costituito da un'ampia serranda motorizzata telecomandata, costituita da telaio in acciaio e pennellatura di legno trattato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Stato di occupazione:

Beni nn. 9 e 11: i beni sono occupati dai signori ***** e ***** con la propria famiglia in forza di quanto stabilito mediante atto istitutivo di TRUST redatto dal notaio Daniele Muritano con sede in Empoli del 28.5.2010 rep. 32017 racc.8384, nel quale al punto n.41 "Beni Immobili" prevede che il Trustee possa, e in caso di necessità debba, consentire alla Beneficiaria ***** e/o a ***** e/o ***** di averne il possesso o il godimento alle condizioni che egli ritenga opportune.

Bene n. 10: l'immobile risulta libero.

Stato conservativo: i beni (nn. 9, 10 e 11) sono in buono stato conservativo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Normativa urbanistica:

Beni nn. 9, 10 e 11: l'edificio in cui sono compresi i beni, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 2, in Centro Abitato, nella zona indicata come "Aree di Consolidamento del Tessuto Urbano a Prevalente Destinazione Residenziale", regolata dall'Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio è classificato tra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

Regolarità Edilizia beni n. 9, 10 e 11: dalla ricerca effettuata dal CTU presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di San Miniato, per gli immobili risultano agli atti i seguenti documenti:

- a. CONCESSIONE EDILIZIA N. 712 del 19.3.1983, rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori **** e ****, per la "Costruzione di un edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 437 - 440";
- b. VARIANTE N. 237 del 25.6.1984 rilasciata dal Comune di San Miniato ai signori ***** e ***** , per la "Variante alla C.E. n. 712 del 19.3.1983 relativa alla costruzione di edificio residenziale in località Poggio ai Frati, Via Poggio ai Frati, sull'area distinta al Catasto terreni nel F.26, part. 437 - 440";
- c. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 281/1986 rilasciata il 28.4.1986 dal Comune di San Miniato a ***** e ***** per eseguire lavori di "Varianti interne ed esterne, rinnovo delle C.E. n. 712/83 e n.237/84 sull'immobile posto in Ponte a Egola, via Poggio ai Frati";

- d. PERMESSO DI ABITABILITÀ N. 58 del 4.8.1988;
- e. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 88/93 per la costruzione della recinzione;
- f. CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di San Miniato in data 10.8.1990 a seguito di domanda presentata l'8.6.1990, prot. 11412, per "la costruzione della pensilina di ingresso".

Nel corso del sopralluogo il Ctu ha accertato, per il bene n. 11, una lieve difformità rispetto alla tavola di progetto allegato alla Autorizzazione Edilizia n. 281/1986: utilizzando la preesistenza del pilastro con il tramezzo che lo collega al muro divisorio di confine con altra proprietà, sono stati costruiti tramezzi per ottenere due piccoli vani all'interno dell'autorimessa stessa.

Dette opere non sono state rappresentate nella planimetria catastale.

Tale difformità, in base alle normative e gli strumenti urbanistici comunali, potrà essere resa legittima mediante deposito agli uffici comunali della relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65 del 10.11.2014, redatta da un tecnico abilitato.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Arch. Grassulini Giacomo depositata in data 09.01.2023 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Bene n. 9: l'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia indipendente alimentata a gas metano.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i.

Bene n. 10: l'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia indipendente alimentata a gas metano.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. ed è stato redatto in data 17.7.2020, con scadenza 17.7.2030, secondo quanto risulta dal contratto di locazione.

Bene n. 11: l'autorimessa è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica.

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

Gli immobili sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Lotto n. 1

- prezzo base di € 132.466,18 (centotrentaduemilaquattrocentosessantasei/18);
- offerta minima € 99.349,64 (novantanovemilatrecentoquarantanove/64);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00);

Lotto n. 2

- prezzo base di € 133.779,46 (centotrentatremilasettecentosettantanove/46);
- offerta minima € 100.334,60 (centomilatrecentotrentaquattro/60);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00);

Lotto n. 3

- prezzo base di € 547.389,82 (cinquecentoquarantasettemilatrecentoottantanove/82);
- offerta minima € 410.542,37 (quattrocentodiecimilacinquecentoquarantadue/37);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 10.000,00 (diecimila/00);

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il Professionista Delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La vendita 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.**

- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.

Non saranno cancellate le trascrizioni dei Trust (atti istitutivi e costituzione di vincoli a carico del trustee) e delle domande giudiziali.

- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La presentazione dell'offerta presuppone la **presa visione e la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati.**
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'**offerta presentata è irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro **le ore 13.00 del giorno 24/03/2025**.

Modalità di presentazione delle offerte, soggetti legittimati alla presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Prima opzione – Presentazione con modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro **le ore 13.00 del giorno 24/03/2025 presso lo studio del Professionista Delegato**, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00 **previo appuntamento**.

Lo studio del Professionista Delegato è sito in Santa Maria a Monte (Pi), via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli e i recapiti del medesimo sono i seguenti tel. 0587/354860, cellulare 344/1230449, e-mail korsucci@yahoo.it e Pec katiuscia.orsucci@procedurepec.it.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bolla nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- a) i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale Partita Iva (per coloro che intendo partecipare in qualità di titolari di impresa o liberi professionisti), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); 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.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale e partita Iva della stessa e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In mancanza di indicazione del termine lo stesso sarà ricondotto a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati nonché di conoscere integralmente ed accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – i seguenti documenti:

1. assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione): l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esec. n. 16/2022 R.E. Trib. Pisa Orsucci K" dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto costituente il deposito per cauzione; il versamento di una cauzione di importo superiore al 10% del prezzo offerto verrà valutato dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta. Agli offerenti che non risultino aggiudicatari all'esito delle operazioni di vendita, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento;

2. eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"): tale richiesta dovrà essere allegata all'offerta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

3. altri documenti da allegare:

3a. se persona fisica:

- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
- fotocopia del codice fiscale;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

3b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA);
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

Seconda opzione – Presentazione con modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le **ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Coloro che intendono presentare l'offerta con modalità telematica possono usufruire dell'assistenza gratuita fornita dalla società Aste Giudiziarie presso il Tribunale di Pisa - ufficio di assistenza alle vendite telematiche,

alla quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:

<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "Tribunale di Pisa Proc. Es. n. 16/2022 R.E." (Iban: IT75U 08562 71150 000000304763 fino al 14/02/2025 e Iban IT50S0832571150000000304763 dal 17/02/2025), importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 16/2022 R.G.E., lotto n. "numero_lotto", versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta

di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, 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.

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare:

Se l'offerente 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA), fotocopia

di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;

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

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 25/03/2025 alle ore 9:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato comunicherà al creditore procedente la suddetta circostanza al fine di esprimere, nel termine di 15 giorni, le proprie determinazioni in merito all'offerta. Il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire determinazioni. In caso di parere contrario all'aggiudicazione il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 60 secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo

maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad effettuare un nuovo esperimento di vendita.

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di

procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo

katuscia.orsucci@procedurepec.it al Professionista Delegato la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (16/2022), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, siti internet: www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto, si applicano le norme di legge vigenti.



Santa Maria a Monte, 13.01.2025



Il Professionista Delegato

Dott.ssa Katuscia Orsucci

