

**TRIBUNALE DI PISA – SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

**AVVISO DI VENDITA**

**III° ESPERIMENTO DI VENDITA**

**ACCORDO PER LA COMPOSIZIONE  
DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO R.G. V.G 683/2021**

La Dott. Giulia Giachetti, in qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe

**AVVISA**

- Che pone in vendita competitiva nell’ambito della procedura sopra indicata, i seguenti beni immobili indicati come “LOTTO 2”, “LOTTO 3”, “LOTTO 4”, “LOTTO 5”, “LOTTO 6”, “LOTTO 7” e “LOTTO 13”

**LOTTO 2**

**BENE N. 2 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 3 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 4 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO 11**

**BENE N. 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 7 – GARAGE UBICATI A LAJATICO – VIA ALDO MORO 17**

**BENE N. 2 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

**DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

Trattasi di unità immobiliare sita al piano terra facente parte di più ampio edificio civile, al quale siaccede da resede a comune.

Si articola in un ampio locale cucina con forno oltre ad altri due locali ad esso collegati.

Il locale cucina è inoltre di fatto collegato ad altra unità immobiliare (Bene n.5, facente parte dello stesso lotto in oggetto).

Da accesso indipendente si ritrovano un locale ripostiglio e un locale caldaia.

**CONFINI**

L'unità immobiliare confina ad ovest, nord e sud con stessa proprietà

**STATO CONSERVATIVO**

Da indagine di tipo visiva, il bene risulta nel suo complesso in buono stato di conservazione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, posto al piano terra di più ampio edificio, è costituito da struttura mista, cementoarmato e muratura, in quanto negli anni è stato oggetto di trasformazioni edilizie. Le pareti interne sono intonacate, fatta eccezione di un locale con soffitto a volta, in mattoni faccia-vista.

Gli infissi sono in legno e i pavimenti in cotto

### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è frutto della Concessione Edilizia n.78/1984 e successiva Variante in corso d'opera C.E. n.97 del 24/03/1986.

Oggetto dei lavori fu l'ampliamento e ristrutturazione di edificio per civile abitazione.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultima Concessione Edilizia in atti.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (altezze interne, spessori murari, posizionamento tramezzature interne etc..), occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi degli articoli 206 e/o art. 209 della L.R.T. n.65/2014".

La pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unica, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Bene n.2,3,5,6,7), con esclusione del bene n.4 non oggetto di intervento e presumibilmente già presente.

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è stimata in circa 23.000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti (D.M. del 5/7/1975 "Rapporto aeroilluminante dei locali") e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 125, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, Superficie catastale 88 mq e Rendita 99,99 €.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnalano alcune differenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi:

- modesto spostamento dei vani porta interni;
- diversi spessori murari;
- le altezze interne di alcuni locali non corrispondono.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale \_\_\_\_\_ per euro 75.500,00 di capitale contro \_\_\_\_\_

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro \_\_\_\_\_

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 47,25 mq.

### **BENE N. 3 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di unità immobiliare sita al piano primo facente parte di più ampio edificio civile, al quale si accede tramite scala esterna e porticato. Si articola in un unico locale caratterizzato da una struttura ad arco centrale.

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina ad ovest, nord e sud con stessa proprietà di \_\_\_\_\_

#### **STATO CONSERVATIVO**

Da indagine di tipo visiva, il bene risulta nel suo complesso in buono stato di conservazione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in oggetto, posto al piano primo di più ampio edificio, è costituito da struttura mista, cementoarmato e muratura, in quanto negli anni è stato oggetto di trasformazioni edilizie. Le pareti interne sono intonacate. Gli infissi sono in legno e i pavimenti in cotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è frutto della Concessione Edilizia n.78/1984 e successiva Variante in corso d'opera C.E. n.97 del 24/03/1986.

Oggetto dei lavori fu l'ampliamento e ristrutturazione di edificio per civile abitazione.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultima Concessione Edilizia in atti.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (altezze interne, spessori murari, posizionamento tramezzature interne etc..), occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi degli articoli 206 e/o art. 209 della L.R.T. n.65/2014 ".

La pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unica, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Bene n.2,3,5,6,7), con esclusione del bene n.4 non oggetto di intervento e presumibilmente già presente.

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è stimata in circa 23.000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti (D.M. del 5/7/1975 "Rapporto aeroilluminante dei locali") e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 125, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 31 e Rendita 35,22 €.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnalano alcune differenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi:

- diversi spessori murari;
- le altezze interne non corrispondono.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- I

, proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 21/04/2010 reg. gen. 7658 reg. part. 1797 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro ania;
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro f

#### **Trascrizioni:**

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 31,00 mq.

## **BENE N. 4 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di unità immobiliare sita al piano terra facente parte di più ampio edificio civile, al quale si accede da resede a comune. Si articola in un unico locale con copertura inclinata.

### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina a sud, ovest ed est con stessa proprietà

### **STATO CONSERVATIVO**

Da indagine di tipo visiva, il bene risulta sufficiente stato di conservazione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, posto al piano terra di più ampio edificio, è costituito da struttura portante in muratura. Le pareti sono intonacate ed gli infissi sono in legno. Il manto di copertura è in cotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è frutto della Concessione Edilizia n.78/1984 e successiva Variante in corso d'opera C.E. n.97 del 24/03/1986.

Oggetto dei lavori fu l'ampliamento e ristrutturazione di edificio per civile abitazione.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il manufatto presumibilmente preesistente alla Concessione Edilizia n.78/1984, può essere considerato legittimo.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 125, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 31 e Rendita 35,22 €.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima risultano di proprietà come successivamente descritto:

- nato ;  
, proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 21/04/2010 reg. gen. 7658 reg. part. 1797 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro  
a;
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro  
nia;
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale , per euro 75.500,00 di capitale contro

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro l

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 7,00 mq.

### **BENE N. 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO 11**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro, 11.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di abitazione articolata su due piani (primo e secondo). Si accede da scala esterna e porticato.

Il piano primo si articola in ingresso, soggiorno, pranzo, disimpegno, locale ripostiglio, locale bagno-w.c., cucina ed ampio terrazzo al quale si accede dalla sala da pranzo.

Mediante scala interna si accede al secondo piano, articolato in disimpegno, tre camere, un locale w.c. e un sottotetto.

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina su tutti i lati con stessa proprietà

#### **STATO CONSERVATIVO**

Da indagine di tipo visiva, il bene risulta sufficiente stato di conservazione.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, articolato su due piani (piano primo e secondo) facente parte di più ampio edificio, è costituito da struttura portante mista, muratura e cemento armato. Le pareti sono intonacate ed gli infissi sono in legno. I rivestimenti della cucina e dei locali bagno sono in ceramica.

I pavimenti sono in marmo al piano primo e in parquet al piano secondo. Il solaio di copertura è in latero-cemento con manto in cotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è frutto della Concessione Edilizia n.78/1984 e successiva Variante in corso d'opera C.E. n.97 del 24/03/1986.

Oggetto dei lavori fu l'ampliamento e ristrutturazione di edificio per civile abitazione.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultima Concessione Edilizia in atti.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (altezze interne, spessori murari, posizionamento tramezzature interne etc.), occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi degli articoli 206 e/o art. 209 della L.R.T. n.65/2014 ".

La pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unica, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Bene n.2,3,5,6,7), con esclusione del bene n.4 non oggetto di intervento e presumibilmente già presente.

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è stimata in circa 23000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti (D.M. del 5/7/1975 "Rapporto aeroilluminante dei locali") e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 125, Sub. 8, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 9,5, Rendita 929,75 € e Piano 1-2.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnalano alcune differenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi:

- alcune altezze interne non corrispondono;
- spostamenti tramezzature interne e perimetrali.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il bene oggetto della presente perizia di stima risultano di proprietà come successivamente descritto:

-

, proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/12/2003 reg. gen. 22834 reg. part. 5519 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per euro 450.000,00 di capitale contr
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro f
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro F
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale Di Sacco Associazione Professionale per euro 75.500,00 di capitale contro



#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contr

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Porticato + Terrazza + Abitazione + Abitazione + Resede esclusivo + Soffitta: totale Superficie Convenzionale 274,50 mq.

#### **BENE N. 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di unità immobiliare sita al piano terra facente parte di più ampio edificio civile, al quale siaccede da resede a comune e dall'interno da altro bene (Bene n.3), ad esso contiguo.

Si articola in un unico locale collegato anche mediante vano porta con altro bene dello stesso lotto(Bene n.7).

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina ad ovest, nord e sud con stessa proprietà

#### **STATO CONSERVATIVO:**

Da indagine di tipo visiva, il bene risulta nel suo complesso in buono stato di conservazione.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, posto al piano terra di più ampio edificio, è costituito da struttura mista, cementoarmato e muratura, in quanto negli anni è stato oggetto di trasformazioni edilizie. Le pareti interne sono intonacate, gli infissi sono in legno e i pavimenti sono in cotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è frutto della Concessione Edilizia n.78/1984 e successiva Variante in corso d'opera C.E. n.97 del 24/03/1986.

Oggetto dei lavori fu l'ampliamento e ristrutturazione di edificio per civile abitazione. In atti è stata ritrovata l'attestazione di agibilità protocollata in data 25/10/2003.

L'ultima pratica edilizia che ha interessato il bene in oggetto è una D.I.A. (prot. 2980 del 13/09/1995).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente al bene n.6 esisterebbe corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le ultime pratiche edilizie in atti, ma la pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unica, in quanto l'ultima concessione, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Bene n.2,3,5,6,7), con esclusione del bene n.4 non oggetto di intervento e presumibilmente già presente, per cui tale Sanatoria comprende anche il bene n.6.

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è stimata in circa 23000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti (D.M. del 5/7/1975 "Rapporto aeroilluminante dei locali") e necessario aggiornamento catastale.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 126, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 e Rendita 23,86 €.

#### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il bene oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- I

, proprietario al 100% del bene sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/02/2000 reg. gen. 2182 reg. part. 417 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 400.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 13/05/2005 reg. gen. 9930 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 31/10/2006 reg. gen. 23084 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 150.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro f
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale I per euro 75.500,00 di capitale contro F

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI:**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 24,00 mq.

### **BENE N. 7 – GARAGE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO 17**

#### **UBICAZIONE:**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro, 17.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Trattasi di autorimessa sita al piano terra facente parte di più ampio edificio civile, al quale si accedeva resede a comune e dall'interno da altro bene (Bene n.6), ad esso contiguo.

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare confina ad ovest, nord e sud con stessa proprietà

#### **STATO CONSERVATIVO:**

Da indagine di tipo visiva, il bene risulta nel suo complesso in buono stato di conservazione.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

Il bene in oggetto, posto al piano terra di più ampio edificio, è costituito da struttura mista, cementoarmato e muratura, in quanto negli anni è stato oggetto di trasformazioni edilizie. Le pareti interne sono intonacate, gli infissi sono in legno e i pavimenti in cotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA:**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è frutto della Concessione Edilizia n.78/1984 e successiva Variante in corso d'opera C.E. n.97 del 24/03/1986.

Oggetto dei lavori fu l'ampliamento e ristrutturazione di edificio per civile abitazione. In atti è stata ritrovata l'attestazione di agibilità protocollata in data 25/10/2003.

L'ultima pratica edilizia che ha interessato il bene in oggetto è una D.I.A. (prot. 2980 del 13/09/1995).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente al bene n.7 esisterebbe corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le ultime pratiche edilizie in atti, ma la pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unica, in quanto l'ultima concessione, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Bene n.2,3,5,6,7), con esclusione del bene n.4 non oggetto di intervento e presumibilmente già presente, per cui tale Sanatoria comprende anche il bene n.7.

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è stimata in circa 23.000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti (D.M. del 5/7/1975 "Rapporto aeroilluminante dei locali") e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 126, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 e Rendita 19,32 €.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il bene oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/02/2000 reg. gen. 2182 reg. part. 417 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 400.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 13/05/2005 reg. gen. 9930 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 31/10/2006 reg. gen. 23084 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 150.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro f
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI:**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 19,00 mq.

Si precisa che

#### **CALCOLO DEL VALORE**

Di seguito si riportano i calcoli eseguiti nella CTU dall' Ing. Tomei per la determinazione dei valori dei beni immobili che formano il Lotto 2 **(si precisa che non verranno messi in vendita i singoli beni ma l'intero Lotto 2 nel suo complesso formato dai beni n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sopra descritti):**

- Bene n. 2:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, dato il buono stato dell'immobile, è stato considerato il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante un' unica pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Beni n.2,3,5,6,7).

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 23000,00 euro si riduce del 5% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 1140,00 euro/ mq (1200 x 0,95 = 1140).

**47,25 mq x 1.140,00 €/mq = 53.865,00€ valore di stima del bene.**

- Bene n. 3:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, dato il buono stato dell'immobile, è stato considerato il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante un'unica pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Beni n.2,3,5,6,7).

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 23000,00 euro si riduce del 5% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 1140,00 euro/ mq (1200 x 0,95 = 1140).

31,00 mq x 1.140,00 €/mq = **35.340,00€ valore di stima del bene.**

– Bene n. 4:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, avendo già applicato il coefficiente correttivo pari a 0,50, è stato considerato il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq.

7,00 mq x 1.200,00 €/mq = **8.400,00€ valore di stima del bene.**

– Bene n. 5:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, dato il buono stato dell'immobile, è stato considerato il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante un'unica pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Beni n.2,3,5,6,7).

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 23000,00 euro si riduce del 5% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 1140,00 euro/ mq (1200 x 0,95 = 1140).

274,50 mq x 1.140,00 €/mq = **312.930,00 € valore di stima del bene.**

– Bene n. 6:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, dato il buono stato dell'immobile, è stato considerato il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq. A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante un'unica pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Beni n.2,3,5,6,7).

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 23000,00 euro si riduce del 5% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 1140,00 euro/ mq (1200 x 0,95 = 1140).

24,00 mq x 1.140,00 €/mq = **27.360,00 € valore di stima del bene.**

– Bene n. 7:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia box).

Nel caso in oggetto, dato il buono stato dell'immobile, è stato considerato il valore di mercato massimo, pari a 550 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante un'unica pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, in quanto l'ultima pratica, la C.E. n.97/1986 (Variante alla C.E. n.78/1984), riguardava l'intero edificio (Beni n.2,3,5,6,7).

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 23000,00 euro si riduce del 5% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 522,50 euro/mq arrotondato a 520 euro/mq ( $550 \times 0,95 = 522,50$  arrotondato a 520).

Si evidenzia la presenza di un locale w.c. in luogo del legittimo ripostiglio.

$19,00 \text{ mq} \times 520,00 \text{ €/mq} = 9.880,00 \text{ € valore di stima del bene.}$

**Il valore di stima dell'intero Lotto 2 è pari ad euro 447.775,00 (arrotondato ad euro 448.000,00)**

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

Il Lotto 2 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 286.720,00 (duecentoottantaseimilasettecentoventi/00);**
- **Offerta minima: Euro 215.040,00 (duecentoquindicimilaquarantaeuro/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di accordo del debitore, Dott.ssa Giachetti Giulia, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

### **LOTTO 3**

**BENE N. 8 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO 25**

**BENE N. 9 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 10 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 8 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO 25**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro, 25.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di porzione posta al piano terra di più ampio edificio civile. Si accede da resede a comune da tre lati. Internamente si articola in quattro locali, un locale w.c., oltre a due ripostigli.

Il bene è direttamente collegato mediante due vani porta con altri due beni attigui (bene n.9 e bene n.10).

#### **CONFINI**

Il bene confina su tutti e quattro lati con resede a comune stessa proprietà

#### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un esame di tipo visivo risulta idoneo all'uso. Alcuni locali sono in buono stato di conservazione, altri necessitano di manutenzione. Esternamente lo stato manutentivo è complessivamente buono.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, articolato su un unico piano, facente parte di edificio più ampio, è costituito da struttura portante mista, muratura e cemento armato. Le pareti sono intonacate ed gli infissi sono in legno. I pavimenti in ceramica.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n.61/17 del 3/6/1968.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima Concessione Edilizia in atti.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (diversa distribuzione interna e ampliamento), occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi degli articoli 206 e/o art. 209 della L.R.T. n.65/2014.

La pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unitaria congiuntamente con le altre componenti del fabbricato.



Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è di circa 40.000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 126, Sub.8, Categoria C/2, Superficie catastale 136 mq, Rendita 154,52 €, Piano Terra.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono:

- porte in luogo di finestre;
- tramezzature rimosse;
- porte tamponate.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il bene oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

-

, proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/02/2000 reg. gen. 2182 reg. part. 417 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 400.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_  
);
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 13/05/2005 reg. gen. 9930 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 31/10/2006 reg. gen. 23084 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 150.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_  
);
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale \_\_\_\_\_ per euro 75.500,00 di capitale contrc \_\_\_\_\_

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro F

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 156,00 mq.

### **BENE N. 9 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di porzione posta su due orizzontamenti (piano terra e seminterrato) di più ampio edificio civile. Si accede da resede a comune, da bene attiguo (bene 8) e direttamente al piano seminterrato dall'esterno. Internamente è presente un montacarichi.

#### **CONFINI**

Il bene confina su tutti e quattro lati con resede a comune stessa proprietà Fulceri Mario.

#### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un esame di tipo visivo risulta idoneo all'uso. Alcuni locali sono in buono stato di conservazione, altri necessitano di manutenzione. Esternamente lo stato manutentivo è complessivamente buono.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, articolato su due piani, facente parte di edificio più ampio, è costituito da struttura portante mista, muratura e cemento armato. Le pareti sono intonacate ed gli infissi sono in legno. I pavimenti in ceramica.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n.97 del 1986.

L'ultima pratica edilizia risulta la S.C.I.A. Prot. 3274 del 2003, con quale è stato eseguito il cambio d'uso ed installato il piano elevatore con montacarichi.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima Concessione Edilizia in atti.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (ampliamento piano seminterrato), occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi degli articoli 206 e/o art. 209 della L.R.T. n.65/2014.

La pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unitaria congiuntamente con le altre componenti del fabbricato facenti parte dello stesso Lotto (Lotto n.3).

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è di circa 40.000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 126, Sub. 8, Categoria C/2, Superficie 136 mq, Rendita 154,52 €, Piano Terra.

Non sussiste corrispondenza.

Le difformità riscontrate sono:

- porte in luogo di finestre;
- tramezzature rimosse;
- porte tamponate.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il bene oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/02/2000 reg. gen. 2182 reg. part. 417 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 400.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 13/05/2005 reg. gen. 9930 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 31/10/2006 reg. gen. 23084 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 150.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro Fu
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro f

Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro f

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 50,40 mq.

**BENE N. 10 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di porzione posta al piano terra di più ampio edificio civile. Si accede da resede a comune e dall'interno da altri beni attigui (bene n.8 e n.11).

**CONFINI**

Il bene confina su tutti e quattro lati con resede a comune stessa proprietà

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un esame di tipo visivo risulta idoneo all'uso. Alcuni locali sono in buono stato di conservazione, altri necessitano di manutenzione. Esternamente lo stato manutentivo è complessivamente buono.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, articolato su due piani, facente parte di edificio più ampio, è costituito da struttura portante mista, muratura e cemento armato. Le pareti sono intonacate e gli infissi sono in legno. I pavimenti in ceramica.

**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n.97 del 1986.

L'ultima pratica edilizia risulta la S.C.I.A. Prot. 3274 del 2003, con quale è stato eseguito il cambio d'uso ed installato il piano elevatore con montacarichi.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultima Concessione Edilizia in atti.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (ampliamento piano seminterrato), occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi degli articoli 206 e/o art. 209 della L.R.T. n.65/2014.

La pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unitaria congiuntamente con le altre componenti del fabbricato facenti parte dello stesso Lotto (Lotto n.3).

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è di circa 40.000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 126, Sub. 7, Categoria C/1, Superficie 25 mq, Rendita 400,25 €, Piano terra.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono:

- porte in luogo di finestre;
- tramezzature rimosse;
- porte tamponate.

### **ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI**

Il bene oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

\_\_\_\_\_ , proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/02/2000 reg. gen. 2182 reg. part. 417 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 400.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 13/05/2005 reg. gen. 9930 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 31/10/2006 reg. gen. 23084 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 150.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro

Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale dell'immobile = 28,00 mq.

**BENE N. 11 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di porzione posta al piano terra di più ampio edificio civile. Si accede da resede a comune e dall'interno da altri beni attigui (bene n.8 e n.11).

**CONFINI**

Il bene confina su tutti e quattro lati con resede a comune stessa proprietà

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un esame di tipo visivo risulta idoneo all'uso. Alcuni locali sono in buono stato di conservazione, altri necessitano di manutenzione. Esternamente lo stato manutentivo è complessivamente buono.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, articolato su due piani, facente parte di edificio più ampio, è costituito da struttura portante mista, muratura e cemento armato. Le pareti sono intonacate ed gli infissi sono in legno. I pavimenti in ceramica.

**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n.97 del 1986.

L'ultima pratica edilizia risulta la S.C.I.A. Prot. 3274 del 2003, con quale è stato eseguito il cambio d'uso ed installato il piano elevatore con montacarichi.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultima Concessione Edilizia in atti.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (ampliamento piano seminterrato), occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi degli articoli 206 e/o art. 209 della L.R.T. n.65/2014.

La pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria, dovrà essere unitaria congiuntamente con le altre componenti del fabbricato facenti parte dello stesso Lotto (Lotto n.3).

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è stimata in circa 40.000,00 euro.

Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti e necessario aggiornamento catastale.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 126, Sub. 9, Categoria A/2, Consistenza 11, Rendita 1.076,55 €, Piano primo e secondo.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono:

-errata altezza interna al piano secondo;

-errata indicazione di locale bagno al piano secondo.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il bene oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

.....  
....., proprietario al 100% del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/02/2000 reg. gen. 2182 reg. part. 417 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 400.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 13/05/2005 reg. gen. 9930 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 200.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 31/10/2006 reg. gen. 23084 reg. part. 2742 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. per euro 150.000,00 di capitale contro F

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro F
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro F
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro F

Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Abitazione + Abitazione + Sottotetto + Terrazzi: totale della Superficie Convenzionale 225,08 mq.

**CALCOLO DEL VALORE**

Di seguito si riportano i calcoli eseguiti nella CTU dall' Ing. Tomei per la determinazione dei valori dei beni immobili che formano il Lotto 3 **(si precisa che non verranno messi in vendita i singoli beni ma l'intero Lotto 3 nel suo complesso formato dai beni n. 8, 9, 10 e 11 sopra descritti):**

- Bene n. 8:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Bancadati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, dato che il bene pur essendo annesso all'abitazione di fatto ad oggi prima di una Sanatoria non può essere considerato ad uso civile abitazione, pur avendone le caratteristiche mediante consistenti opere di ristrutturazione, si ritiene opportuno abbattere del 50% il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq. Da cui il valore unitario risulta pari a 600,00 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014.

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 40000,00 euro si riduce del 10% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 540,00 euro/ mq (600 x 0,90 = 540).

156 mq x 540,00 €/mq = **84.240,00 € valore di stima del bene.**



– Bene n. 9:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Bancadati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, dato che il bene pur essendo annesso all'abitazione di fatto ad oggi prima di una Sanatoria non può essere considerato ad uso civile abitazione, pur avendone le caratteristiche mediante consistenti opere di ristrutturazione, si ritiene opportuno abbattere del 50% il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq. Da cui il valore unitario risulta pari a 600,00 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014.

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 40000,00 euro si riduce del 10% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 540,00 euro/ mq ( $1200 \times 0,90 = 540$ ).

$50,40 \text{ mq} \times 540,00 \text{ €/mq} = \mathbf{27.216,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 10:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Bancadati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Nel caso in oggetto, dato che il bene pur essendo annesso all'abitazione di fatto ad oggi prima di una Sanatoria non può essere considerato ad uso civile abitazione, pur avendone le caratteristiche mediante consistenti opere di ristrutturazione, si ritiene opportuno abbattere del 50% il valore di mercato massimo, pari a 1200 euro/mq. Da cui il valore unitario risulta pari a 600,00 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014.

Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 40000,00 euro si riduce del 10% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 540,00 euro/ mq ( $600 \times 0,90 = 540$ ).

$28,00 \text{ mq} \times 540,00 \text{ €/mq} = \mathbf{15.120,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 11:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Bancadati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile). A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014. Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 40000,00 euro si riduce del 10% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario sarà pari a 1080,00 euro/ mq ( $1200 \times 0,90 = 1080$ ).

$225,08 \text{ mq} \times 1.080,00 \text{ €/mq} = \mathbf{243.086,40 \text{ € valore di stima del bene.}}$

**Il valore di stima dell'intero Lotto 3 è pari ad euro 369.662,40 (arrotondato ad euro 370.000,00)**

**B. PREZZO BASE, OFFERTAM MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Il Lotto 3 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 236.800,00 (duecentotrentaseimilaottocento/00);**
- **Offerta minima: Euro 177.600,00 (centosettantasettemilaseicento/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di Accordo del debitore, Dott.ssa Giachetti Giulia, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

**LOTTO 4**

**FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAJATICO (PI) – VIA ALDO MORO**

**UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) - Via Aldo Moro.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di due fabbricati per funzioni connesse ad attività agricole (allevamenti avicoli), articolati su un unico piano fuori terra. Si accede tramite cortile a comune.

**CONFINI**

Il bene confina su tutti e quattro lati con resede a comune stessa proprietà

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un esame di tipo visivo risulta scadente.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, articolato su un unico piano fuori terra, è costituito da struttura portante in muratura. Le pareti sono intonacate, gli infissi sono in legno ed i pavimenti sono in ceramica.

**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE n.1 Lajatico, "Aree di trasformazione ordinaria", più precisamente in aree di completamento e di consolidamento del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale (art. 14.1. delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta realizzato in forza di Concessione in Sanatoria n.136 (Pratica n.155) del 24/10/1994. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Concessione in Sanatoria rilasciata nel 1994.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate (tramezzatura interna demolita, finestra in luogo di porta, formazione di finestra, diverse altezze interne e vano porta più ampio) occorre utilizzare lo strumento della Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014. Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica è di circa 4000,00 euro. Il costo comprende gli oneri della sanzione, le spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ed eventuali opere di ripristino e/o di adeguamento alle normative vigenti.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 126, Sub. 13, Categoria D/10, Rendita 442,00 €, Piano Terra.

#### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

-

È, proprietario al 100% del bene sopra descritto

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

##### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro F
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro

##### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale del Fabbricato agricolo = 141,00 mq.

#### **CALCOLO DEL VALORE**

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione produttiva (tipologia capannone).

Dato lo scadente stato manutentivo, il valore unitario considerato è quello minimo, pari ad 290,00 euro/mq. A tale valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014. Stimando per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale in circa 4000,00 euro si riduce del 10% il valore unitario di mercato considerato, da cui il valore unitario risulta pari a 261,00 euro/ mq ( $290 \times 0,90 = 261$ ).

141,00 mq x 261,00 €/mq = **36.801,00 € valore di stima del bene (arrotondato ad euro 37.000,00).**

### **C. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Il Lotto 4 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 23.680,00 (ventitremilaseicentoottanta/00);**
- **Offerta minima: Euro 17.760,00 (diciassettemilasettecentosessanta/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di accordo del debitore, Dott.ssa Giachetti Giulia, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

## **LOTTO 5**

**BENE N. 13 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 14 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 15 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

**BENE N. 13 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica in parte "Aree di salvaguardia e tutela ambientale" ed in parte "A verde pertinenziale". Attualmente è identificato catastalmente con qualità uliveto di terza, nel foglio 9 particella 160

### **CONFINI**

Il bene confina ad ovest con

in

, a nord con strada via Aldo Moro e ad est con

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 170 s.l.m. con coltura ad uliveto.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

E' individuata nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima alla quale il presente avviso si riporta integralmente e consultabile previo appuntamento presso lo Studio della scrivente.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 160, Qualità: Oliveto, Classe 3, Superficie 00 11 40 mq, Reddito Dominicale € 2,36, Reddito Agrario € 3,24.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risultano di proprietà come successivamente descritto:

- , nato a   
 , residente in   
 proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del terreno sopra descritto.
- , nata a   
 , residente in   
 proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del terreno sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro l

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 1.140,00 mq.

## **BENE N. 14 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Aree di salvaguardia e tutela ambientale". Attualmente è identificato catastalmente con qualità uliveto di terza, nel foglio 9 particella 192.

### **CONFINI**

Il bene confina a nord con \_\_\_\_\_ a sud con strada via Aldo Moro e ad ovest con proprietà \

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 170 s.l.m. con coltura ad uliveto.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

E' individuata nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima alla quale il presente avviso si riporta integralmente e consultabile previo appuntamento presso lo Studio della scrivente.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 192, Qualità: Oliveto, Classe 3, Superficie 00 20 10 mq, Reddito Dominicale € 4,15, Reddito Agrario € 5,71.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risultano di proprietà come successivamente descritto:

proprietario al 100% del terreno sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 2010,00 mq.

#### **BENE N. 15 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – VIA ALDO MORO**

##### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Via Aldo Moro.

##### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica in parte "A verde pertinenziale" ed in parte "Arre di completamento e consolidamento a prevalente destinazione residenziale". Attualmente è identificato catastalmente con qualità uliveto di terza, nel foglio 9 particella 224.

##### **CONFINI**

Il bene confina a sud ed a est con strada via Aldo Moro ed ovest con stessa proprietà

##### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 170 s.l.m. con coltura ad uliveto.

##### **NORMATIVA URBANISTICA**

E' individuata nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima alla quale il presente avviso si riporta integralmente e consultabile previo appuntamento presso lo Studio della scrivente.

##### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 224, Qualità: Oliveto, Classe 3, Superficie 00 29 05 mq, Reddito Dominicale € 6,00, Reddito Agrario € 8,25.

##### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risultano di proprietà come successivamente descritto:

- nato a residente in proprietario al 100% del terreno sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

### **CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 2905,00 mq.

### **CALCOLO DEL VALORE**

Di seguito si riportano i calcoli eseguiti nella CTU dall' Ing. Tomei per la determinazione dei valori dei beni immobili che formano il Lotto 5 **(si precisa che non verranno messi in vendita i singoli beni ma l'intero**

#### **Lotto 5 nel suo complesso formato dai beni n. 13, 14, e 15 sopra descritti):**

- Bene n. 13:  
Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa, Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).  
Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 1,30 euro/mq.  
Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,70 euro/mq.  
Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 2,00 euro/mq.

1140 mq x 2,00 €/mq = **2.280,00 € valore di stima del bene.**

- Bene n. 14:



Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa, Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 1,30 euro/mq.

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,70 euro/mq.

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 2,00 euro/mq.

**2010 mq x 2,00 €/mq = 4.020,00 € valore di stima del bene.**

– Bene n. 15:

Il valore unitario del terreno edificabile è stato ricavato rapportandolo ai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione residenziale (tipologia abitazione civile).

Stimando in 1.200,00 euro/mq il valore unitario del costruibile e considerando pari al 25% (726,75 mq) l'incidenza del valore del terreno sul costo della realizzazione, si ricava il valore di 300 euro/mq (edificato).

I parametri di riferimento consentono una potenzialità edificatoria per circa 300 mq (n.3 alloggi) da cui il valore di questa porzione di terreno risulta pari a 300,00 mq x 300,00 euro/mq = 90.000,00 euro.

Il valore unitario della porzione di bene con potenzialità edificatorie risulta quindi pari a 123,92 euro, arrotondato a 125,00 euro (90.000,00 euro / 726,25 mq).

Il valore unitario del restante 75% del bene è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa, Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 1,30 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,70 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 2,00 euro/mq.

Il valore complessivo delle due porzioni risulta quindi pari 95138,75, da cui il valore unitario risulta 32,75 euro/mq arrotondato a 33,00 euro.

**2905,00 mq x 33,00 €/mq = 95.865,00 € valore di stima del bene.**

**Il valore di stima dell'intero Lotto 5 è pari ad euro 102.165,00 (arrotondato ad euro 102.000,00)**

**D. PREZZO BASE, OFFERTAM MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Il Lotto 5 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 65.280,00 (sessantacinquemiladuecentoottanta/00);**
- **Offerta minima: Euro 48.960,00 (quarantottomilanovecentosessanta/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di accordo del debitore, Dott.ssa Giachetti Giulia, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

## **LOTTO 6**

### **FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAJATICO (PI) – PODERE BARONCE**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Baronce.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di cinque manufatti per funzioni connesse ad attività agricole (allevamenti avicoli).

Fabbricato A, in struttura prefabbricata metallica con tamponature con pannelli coibentati leggeri, articolato su un unico orizzontamento.

Fabbricato B, con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio, si articola in parte su due piani.

Gli altri tre manufatti (C-D-E), due dei quali (D ed E) articolati su un unico piano, di modeste dimensioni sono in muratura.

Il manufatto denominato C, in muratura mista pietra e mattoni, si articola prevalentemente su due piani fuori terra.

Si accede a tutti gli immobili tramite corte esclusiva, con pavimentazione in terra Battuta e materiale arido.

#### **CONFINI**

Il bene confina a nord con strada vicinale, a sud, ovest ed est con proprietà

#### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un'indagine di tipo visiva risulta precario per i manufatti in muratura (denominati C-D-E). Gli altri due (A e B) risultano in soddisfacente stato di manutenzione per le funzioni che svolgono.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di cinque manufatti per funzioni connesse ad attività agricole (allevamenti avicoli).

Fabbricato A, in struttura prefabbricata metallica con tamponature con pannelli coibentati leggeri, articolato su un unico orizzontamento, presenta infissi in metallo e vetro.

Fabbricato B, con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio, si articola in parte su due piani, presenta infissi in metallo e vetro.



- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro Fulceri

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024

### **Canoni di locazione:**

Canone mensile: € 2.000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Fabbricato agricolo A + Fabbricato agricolo B + Fabbricato agricolo C + Fabbricato agricolo D + Fabbricato agricolo E + Cortile esclusivo: totale della Superficie Convenzionale 2267,00 mq.

### **CALCOLO DEL VALORE**

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione produttiva (tipologia capannone).

Dato lo stato manutentivo dei manufatti denominati A e B, il valore unitario considerato è quello medio, pari ad 350,00 euro/mq.

Relativamente ai cortili pertinenziali e agli altri manufatti, dato il loro scadente stato di manutenzione si è ritenuto opportuno abbattere il valore unitario medio del 20% da cui il loro valore unitari risulta pari a 280,00 euro/mq.

Pertanto il valore unitario medio di tutti gli immobili ricompresi in questo lotto risulta pari a 297,50 euro/mq arrotondato a 300,00 euro/mq, da cui il valore complessivo del lotto risulta pari a 680.100,00 arrotondato 680.000,00.

2267,00 mq x 300,00 €/mq = **680.010,00 € valore di stima del bene (arrotondato ad euro 680.000,00).**

### **E. PREZZO BASE, OFFERTAM MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Il Lotto 6 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 435.200,00 (quattrocentotrentacinquemiladuecento/00);**
- **Offerta minima: Euro 326.400,00 (trecentoventiseimilaquattrocento/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di accordo del debitore, Dott.ssa Giachetti Giulia, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

### **LOTTO 7**

**BENE N. 17 – FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

**BENE N. 18 – MAGAZZINO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

**BENE N. 19 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

**BENE N. 20 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

**BENE N. 17 – FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere la Casina.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di due fabbricati per funzioni connesse ad attività agricole (allevamenti avicoli), articolati su due piani, identificati al catasto Fabbricati nel foglio 15, part. 381.

#### **CONFINI**

Il bene confina a nord con strada di Bellavista, ad est e a sud con proprietà

#### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un esame di tipo visivo risulta scadente.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, costituito da due manufatti, è articolato su due piani ed è costituito da struttura portante in muratura. Le pareti sono intonacate, gli infissi sono in legno ed i pavimenti in ceramica.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico in ambito "Territorio Rurale".

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato denominato "A" risulta ottocentesco per cui pur non essendo state trovate pratiche edilizie ad esso riferite, si può ritenere legittimo.

L'altro manufatto, denominato "B" ha subito un ampliamento in forza di Concessione n.56/a del 1982 (pratica n.129) ed una Concessione in Sanatoria n.145 del 15/05/1995.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie in atti relativamente al manufatto "B".

La difformità riscontrata riguarda il fabbricato "B", relativamente alla presenza di una tettoia per ricovero macchinari agricoli.

Trattasi di struttura leggera in ferro con copertura e tamponature in lamiera/pannelli.

Al fine di regolarizzare la difformità riscontrata occorre determinare l'onere per la rimozione della tettoia.

Si stima in circa 2.800,00 euro il costo per tale intervento.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 15, Particella 381, Sub. 13, Categoria D/10, Rendita 1864,00 €, Piano T-1°-s.

Non sussiste corrispondenza catastale.

La presenza della tettoia non autorizzata, necessita di dover presentare nuova planimetria catastale a rettifica di quella presente in atti.

Il costo stimato per la redazione della nuova planimetria è stimato in circa 400,00 euro.

#### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del bene sopra descritto.
- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
, proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del bene sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro \_\_\_\_\_

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro f

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro F

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2021

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà:

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Fabbricato agricolo A + Fabbricato agricolo B + Resede Esclusivo: totale della Superficie Convenzionale 554,00 mq.

#### **BENE N. 18 – MAGAZZINO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

##### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere la Casina.

##### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di una struttura prefabbricata ad uso fienile, un piccolo box in lamiera ed una cantina interrata. Catastralmente i manufatti sono identificati nel foglio 15, particella 460 graffata con la 461.

##### **CONFINI**

Il bene confina a nord con strada di Bellavista, ad ovest est e a sud con stessa proprietà.

##### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo da un esame di tipo visivo risulta precario.

##### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene in oggetto, è costituito da tre manufatti, il fienile è realizzato con struttura leggera prefabbricata in acciaio con sovrastante copertura in pannelli in fibro-cemento, il box è in lamiera semplicemente

appoggiato e la cantina interrata risulta in muratura. Tutti i manufatti sono privi di pavimentazione, impianti ed infissi.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è ricompreso nello strumento del Regolamento Urbanistico in ambito "Territorio Rurale". Eseguita la richiesta d'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Lajatico, non sono state trovate pratiche edilizie relative ai tre manufatti.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente al magazzino (fienile) e al box in lamiera, da un'indagine di tipo storico fotografica eseguita mediante Geoscopio Cartoteca strumento webgise della Regione Toscana è emerso che i due manufatti non sono legittimi e per cui dovranno essere rimossi. Il costo per la loro rimozione è stimata in 2.200,00 euro.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 15, Particella 460, Categoria C/2, Classe 1, Superficie Catastale 147 mq, Rendita 167,2 €, Graffato 461.

Relativamente al magazzino (fienile) e al box in metallo, sarà necessario, dopo la loro rimozione presentare il docfa per demolizione e il tipo mappale. Per tali adempimenti si stima un costo pari a 800,00 euro.

#### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del bene sopra descritto.
- ( \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del bene sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro f
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro Fu

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Cantina + Resede: totale della Superficie Convenzionale costituita 77,70 mq.

#### **BENE N. 19 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

##### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere la Casina.

##### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". Tali aree a prevalente funzione agricola sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura secondo quanto prescritto dagli artt. 18.2, 19 delle N.T.A.. E' identificato al catasto terreni con qualità area rurale, nel foglio 15 particella 143.

##### **CONFINI**

Il bene confina a nord, est e ovest con passo a comune. A sud confina con

##### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è un'area rurale senza reddito confinate su tre lati con passo a comune. Tale posizione ne condiziona il suo utilizzo. E' situato ad una quota di circa 140 metri s.l.m.

##### **NORMATIVA URBANISITICA**

E' individuata nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima alla quale il presente avviso si riporta integralmente e consultabile previo appuntamento presso lo Studio della scrivente.

##### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 15, Particella 143, Qualità: Prato, Superficie Catastale 00 01 60 mq.

#### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- [redacted], nato a [redacted], residente in [redacted]  
[redacted], proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del terreno sopra descritto.
- [redacted], nata a [redacted], residente in [redacted]  
[redacted] proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del terreno sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contrc
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale [redacted] per euro 75.000,00 di capitale contro [redacted]

#### **Trascrizioni:**

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro [redacted]

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 160,00 mq.

#### **BENE N. 20 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE LA CASINA**

##### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere la Casina.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". Tali aree a prevalente funzione agricola sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura secondo quanto prescritto dagli artt. 18.2, 19 delle N.T.A..

E' identificato al catasto terreni con qualità area rurale, nel foglio 15 particella 162

### **CONFINI**

Il bene confina a nord con passo a comune. A sud, est ed ovest confina con stessa proprietà

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene, terreno a prato confina a nord con passo a comune, su gli altri tre lati con proprietà degli esecutati. E' situato ad una quota di circa 140 metri s.l.m.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

E' individuata nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima alla quale il presente avviso si riporta integralmente e consultabile previo appuntamento presso lo Studio della scrivente.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 15, Particella 162, Qualità: Prato, Classe U, Superficie Catastale 00 04 00 mq, Reddito Dominicale 1,14 € e Reddito agrario 0,72 €.

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- **Il** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del terreno sopra descritto.
- **Il** \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del terreno sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro f \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro l \_\_\_\_\_

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale l per euro 75.000,00 di capitale contro f

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal debitore.

#### CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Totale della Superficie Convenzionale = 400,00 mq.

#### CALCOLO DEL VALORE

Di seguito si riportano i calcoli eseguiti nella CTU dall' Ing. Tomei per la determinazione dei valori dei beni immobili che formano il Lotto 7 (si precisa che non verranno messi in vendita i singoli beni ma l'intero Lotto 7 nel suo complesso formato dai beni n. 17, 18, 19 e 20 sopra descritti):

- Bene n. 17:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione produttiva (tipologia capannone).

Dato lo scadente stato manutentivo, il valore unitario considerato è quello minimo, pari ad 290,00 euro/mq.

A tale valore occorre detrarre i costi per la rimozione della tettoia e per la redazione della nuova planimetria catastale, stimati in 3200,00 euro, per cui il valore unitario considerato risulta ridotto del 2%, pari quindi 284,20 euro/mq arrotondato a 284 euro/mq.

5540 mq x 284,00 €/mq = **157.336,00 € valore di stima del bene.**

- Bene n. 18:

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre anno 2019, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Lajatico, zona Capoluogo, destinazione produttiva (tipologia capannone).

Dato il precario stato manutentivo della cantina il valore unitario considerato è quello minimo pari a 290,00 euro/mq, ridotto del 30% per il precario stato manutentivo riscontrato. Da cui il valore unitario risulta pari a 203,00 euro/mq arrotondato a 200,00 euro/mq.

77,70 mq x 200,00 €/mq = **15.540,00 € valore di stima del bene.**

- Bene n. 19:

Il valore unitario del bene è stato ricavato dalla tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 dove

ricade il Comune di Lajatico (tipo di coltura a prato).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,42 euro/mq arrotondato a 1,00 euro/mq. Preme evidenziare che il bene si trova su tre lati a confine con passo a comune che ne limita l'utilizzo.

160,00 mq x 1,00 €/mq = **160,00 € valore di stima del bene.**

– Bene n. 20:

Il valore unitario del bene è stato ricavato dalla tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 dove ricade il Comune di Lajatico (tipo di coltura a prato).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,42 euro/mq arrotondato a 1,00 euro/mq.

400,00 mq x 1,00 €/mq = **400,00 € valore di stima del bene.**

**Il valore di stima dell'intero Lotto 7 è pari ad euro 173.436,00 (arrotondato ad euro 173.000,00)**

#### **F. PREZZO BASE, OFFERTAM MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Il Lotto 7 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 110.720,00 (centodiecimilasettecentoventi/00);**
- **Offerta minima: Euro 83.040,00 (ottantatremilaquaranta/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di accordo del debitore, Dott.ssa Giachetti Giulia, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

### **LOTTO 13**

**BENE N. 33 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 34 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 35 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 36 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 37 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 38 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 39 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 40 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**BENE N. 41 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

## **BENE N. 33 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 59.

### **CONFINI**

Il bene confina a nord con Botro di Cannello, a sud e ad ovest con stessa proprietà.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 100 s.l.m. con coltura seminativo.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

In merito a ciò ci si riporta integralmente a quanto indicato in perizia.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 59, Qualità: Seminativo, Classe 4. Superficie 02 62 80 mq, Reddito Dominicale 27,14 € e Reddito agrario 24,43 €

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- , nato a   
 , residente in   
 , proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del bene sopra descritto.
- , nata a   
 , residente in   
 , proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 23/12/2003 reg. gen. 22687 reg. part. 5470 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per euro 450.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/12/2003 reg. gen. 22834 reg. part. 5519 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per euro 450.000,00 di capitale contro

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro F
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale S.p.A. per euro 75.500,00 di capitale contro

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

#### **CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 26280,00 mq.

#### **BENE N. 34 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 73.

#### **CONFINI**

Il bene confina a nord con

a sud e ad ovest e ad est con stessa proprietà.





- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Popolare di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

### **CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 8770,00 mq.

### **BENE N. 35 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 74.

#### **CONFINI**

Il bene confina su tutti i lati con stessa proprietà

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 100 s.l.m. con coltura seminativo.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

In merito a ciò ci si riporta integralmente a quanto indicato in perizia.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 74, Qualità: Seminativo, Classe 4. Superficie 02 92 50 mq, Reddito Dominicale 30,12 € e Reddito agrario 27,19 €

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del bene sopra descritto.
- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale \_\_\_\_\_ per euro 75.500,00 di capitale contro F \_\_\_\_\_

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro \_\_\_\_\_

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà \_\_\_\_\_

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

### **CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 29250,00 mq.

### **BENE N. 36 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 75.

#### **CONFINI**

Il bene confina a est e a sud con strada di Bellavista, a ovest con stessa proprietà.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 100 s.l.m. con coltura seminativo.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

In merito a ciò ci si riporta integralmente a quanto indicato in perizia.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 75, Qualità: Seminativo, Classe 4. Superficie 01 65 50 mq, Reddito Dominicale 17,09 € e Reddito agrario 15,39 €

#### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del terreno sopra descritto.
- proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del terreno sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro \_\_\_\_\_ ;
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale \_\_\_\_\_ per euro 75.500,00 di capitale contro \_\_\_\_\_

Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro F \_\_\_\_\_

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà \_\_\_\_\_

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

**CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 16550,00 mq.

**BENE N. 37 – TERRENO UBIcato A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 95.

**CONFINI**

Il bene confina a ovest con \_\_\_\_\_ a nord e ad est con stessa proprietà.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 100 s.l.m. con coltura seminativo.

**NORMATIVA URBANISTICA**

In merito a ciò ci si riporta integralmente a quanto indicato in perizia.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 95, Qualità: Vigneto, Classe 1, Superficie 00 16 50 mq, Reddito Dominicale 11,93 € e Reddito agrario 7,24 €

Da sopralluogo effettuato si rileva che il terreno non è a coltura di vigna altresì di coltura uliveto.

#### **ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

È, proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del terreno sopra descritto.

È, proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del terreno sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale I per euro 75.500,00 di capitale contro

#### **Trascrizioni:**

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato dal debitore.



- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro

Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

**CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 19170,00 mq.

**BENE N. 39 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Aree agricole periurbane". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 98.

**CONFINI**

Il bene confina a sud con strada vi Bellavista, a nord e ad est con stessa proprietà.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 100 s.l.m. con coltura seminativo.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

In merito a ciò ci si riporta integralmente a quanto indicato in perizia.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 98, Qualità: Oliveto, Classe 2, Superficie 00 85 60 mq, Reddito Dominicale 26,53 € e Reddito agrario 30,95 €

#### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- f \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a ½ del terreno sopra descritto.
- f \_\_\_\_\_, proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del terreno sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale \_\_\_\_\_ per euro 75.500,00 di capitale contro \_\_\_\_\_

#### **Trascrizioni:**

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro \_\_\_\_\_

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato dal debitore.

#### **CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**



Totale della Superficie Convenzionale = 8560,00 mq.

## **BENE N. 40 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

### **UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica in parte "Aree agricole periurbane" e in parte "Colline a carattere agricolo". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 135.

### **CONFINI**

Il bene confina a est, nord ed est con stessa proprietà.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 100 s.l.m. con coltura seminativo.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

In merito a ciò ci si riporta integralmente a quanto indicato in perizia.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 135, Qualità: Oliveto, Classe 3, Superficie 00 58 10 mq, Reddito Dominicale 12 € e Reddito agrario 16,5 €

### **ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

- **F. [REDAZIONE]** nato a **[REDAZIONE]** residente in **[REDAZIONE]**  
proprietario in regime di comunione legale dei beni per la quota pari a 1/2 del terreno sopra descritto.

**[REDAZIONE]**, nata a **[REDAZIONE]**, residente in **[REDAZIONE]**  
proprietaria in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 del terreno sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro

- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contr

Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato dal debitore.

**CALCOLO SUPERFICI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Totale della Superficie Convenzionale = 5.810,00 mq.

**BENE N. 41 – TERRENO UBICATO A LAJATICO – PODERE BELLEVISTA**

**UBICAZIONE**

Comune di Lajatico (PI) – Podere Bellavista.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di terreno, con destinazione urbanistica "Colline a carattere agricolo". E' identificato al catasto terreni con qualità seminativo, nel foglio 9 particella 76.

**CONFINI**

Il bene confina a sud con strada di Bellavista e a nord-est e ovest con stessa proprietà.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è situato a circa 100 s.l.m. con coltura seminativo.

**NORMATIVA URBANISTICA**

In merito a ciò ci si riporta integralmente a quanto indicato in perizia.

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima risulta così rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lajatico (PI):

- Foglio 9, Particella 76, Qualità: Seminativo, Classe 4, Superficie 01 44 30 mq, Reddito Dominicale 14,9 € e Reddito agrario 13,41 €

**ATTUALE PROPRIETA' DEI BENI**

Il Terreno oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà come successivamente descritto:

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dall'Ing. Tomei Tommaso nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 165/2019 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 23/12/2003 reg. gen. 22687 reg. part. 5470 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per euro 450.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/12/2003 reg. gen. 22834 reg. part. 5519 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. per euro 450.000,00 di capitale contro
- Ipoteca volontaria iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 12/04/2016 reg. gen. 5820 reg. part. 973 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 300.000,00 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 24/10/2018 reg. gen. 16646 reg. part. 3015 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni per euro 383.735,45 di capitale contro
- Ipoteca giudiziale iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/07/2019 reg. gen. 11489 reg. part. 2089 a favore di Studio Commerciale per euro 75.500,00 di capitale contro

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo e cautelare trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 11/07/2019 reg. gen. 11692 reg. part. 7939 a favore di Banca Pop. Di Lajatico – Società Cooperativa per Azioni contro

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2024

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00 (in rate semestrali)

Il contratto d'affitto di ramo di azienda con relativi immobili ove viene svolta l'attività riguarda oltre agli immobili del lotto in oggetto, altri beni ricompresi in altri lotti della presente perizia (terreni e manufatti), di proprietà

Il contratto, risulta registrato a Livorno il 4 dicembre 2018 n.10815 serie 1T.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Pisa il 6 dicembre 2018, protocollo n. 31838 del 4 dicembre 2018.

### CALCOLO SUPERFICIE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Totale della Superficie Convenzionale = 2905,00 mq.

### CALCOLO DEL VALORE

Di seguito si riportano i calcoli eseguiti nella CTU dall' Ing. Tomei per la determinazione dei valori dei beni immobili che formano il Lotto 13 **(si precisa che non verranno messi in vendita i singoli beni ma l'intero Lotto 13 nel suo complesso formato dai beni n. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 sopra descritti):**

– Bene n. 33:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità seminativo) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità seminativo), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,72 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,20 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 1,46 euro/mq. arrotondato a 1,50 euro/mq.

$26280,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \mathbf{39.420,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 34:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità seminativo) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità seminativo), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,72 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,20 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 1,46 euro/mq. arrotondato a 1,50 euro/mq.

$8770,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \mathbf{13.155,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 35:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità seminativo) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità seminativo), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,72 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,20 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 1,46 euro/mq. arrotondato a 1,50 euro/mq.

$29250,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \mathbf{43.875,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 36:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità seminativo) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità seminativo), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,72 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,20 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 1,46 euro/mq. arrotondato a 1,50 euro/mq.

$16550,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \mathbf{24.825,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 37:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità oliveto – coltura realmente presente) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità oliveto), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 1,3 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,70 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 2,00 euro/mq.

$1650,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = \mathbf{3.300,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 38:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità seminativo) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità seminativo), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,72 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,20 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 1,46 euro/mq. arrotondato a 1,50 euro/mq.

$19170,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \mathbf{28.755,00 \text{ € valore di stima del bene.}}$

– Bene n. 39:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità oliveto) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità

oliveto), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 1,30 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,70 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 2,00 euro/mq.

**8560,00 mq x 2,00 €/mq = 17.120,00 € valore di stima del bene.**

– Bene n. 40:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità oliveto) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità oliveto), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 1,30 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,70 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 2,00 euro/mq.

**5810,00 mq x 2,00 €/mq = 11.620,00 € valore di stima del bene.**

– Bene n. 41:

Il valore unitario è stato ricavato applicando la media tra il valore indicato nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Pisa, dati dell'anno 2014, relativo alla regione agraria n.2 (qualità seminativo) dove ricade il Comune di Lajatico ed il valore massimo ricavato dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Pisa (qualità seminativo), Comune di Lajatico, rilevazione anno 2018 (copyright Exeo s.r.l.).

Valore agricolo medio (Agenzia delle Entrate) = 0,72 euro/mq

Valore listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli (pubblicato da Exeo s.r.l.) = 2,20 euro/mq

Applicando la media si ottiene il valore unitario pari a 1,46 euro/mq. arrotondato a 1,50 euro/mq.

**2905,00 mq x 1,50 €/mq = 4.375,50 € valore di stima del bene.**

**Il valore di stima dell'intero Lotto 13 è pari ad euro 186.427,50 (arrotondato ad euro 186.000,00)**

**G. PREZZO BASE, OFFERTAM MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Il Lotto 13 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 119.040,00 (centodiciannovemilaquaranta/00);**
- **Offerta minima: Euro 89.280,00 (ottantanovemiladuecentoottanta/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di accordo del debitore, Dott.ssa Giachetti Giulia, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Soggetti legittimati a presentare le offerte**

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore, nonché i coniugi se è in comunione legale dei beni con i soci della società stessa, di persona o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura notarile da produrre in originale.

I procuratori legali, ex art. 579 c.p.c., possono fare offerte per persona da nominare e, in tali ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'art. 538 c.p.c.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, entro il giorno 4 novembre 2024 alle ore 12,00 in busta chiusa presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pontedera (PI), Via I° Maggio, 24 nei giorni lavorativi (escluso il sabato) nell'orario di ufficio (mattina dalle 9,00 alle 12,00; pomeriggio dalle 15,00 alle 18,00) e previo appuntamento telefonico.

La busta dovrà riportare l'indicazione delle generalità di chi la deposita, nonché la data e l'ora del deposito ed il numero della Procedura Concorsuale (ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI N. 683/2021) e la data fissata per la vendita. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito e dovranno essere presentate personalmente, anche a mezzo di terzi, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

All'interno dovrà essere inserita una seconda busta con scritto il numero del lotto o dei lotti a cui è riferita l'offerta.

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, effettuato a mezzo assegno circolare intestato a "PROCEDURA N. 683-21" o tramite bonifico bancario da effettuarsi C/C n. 303943 aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette – Filiale di Pontedera, IBAN: IT79K0856270910000000303943 "PROCEDURA N. 683-21", pervenuto sul conto corrente della procedura stessa entro il termine di scadenza di presentazione della domanda.

L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c..

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA E ALLEGATI**

I soggetti partecipanti dovranno predisporre le offerte in busta chiusa e sigillata intestata "Offerta per l'acquisto degli immobili della procedura di accordo del debitore n. 683-2021", corredata da una marca da bollo da euro 16,00 contenente, a pena d'inammissibilità, quanto segue:

1) i dati dell'offerente:

- se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile e un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (nel caso in cui i coniugi in comunione intendano acquisire il bene fuori dalla comunione occorre che venga rilasciata espressa dichiarazione a firma di entrambi); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante (corredate da un documento d'identità), un recapito telefonico, allegando altresì la visura camerale ed eventualmente il verbale d'assemblea di autorizzazione all'acquisto se previsto nello statuto.

2) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere almeno pari all'offerta minima indicata nel piano a pena di esclusione dalla partecipazione, del tempo previsto per il pagamento (che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni) e della tipologia di pagamento.

3) un proprio recapito telefax o PEC a cui il Liquidatore Giudiziale effettuerà le comunicazioni.

4) All'offerta dovrà essere allegata:

- Assegno circolare per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, intestato a "PROCEDURA N. 683-21"
- Contabile del versamento della cauzione se effettuato tramite bonifico bancario con numero operazione CRO oppure assegno circolare;
- L'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene o ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati; tali requisiti devono essere certificati allegandoli ad un'istanza a parte che dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario;
- La fotocopia di un valido documento di identità del legale rappresentante, una fotocopia della visura C.C.I.A.A. aggiornata ed eventualmente il verbale d'assemblea (qualora ricorra il caso sopra specificato), se società.

5) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della Procedura e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicati nel presente avviso di vendita.

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni e le informazioni riportate nella perizia di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it/](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it/)



Il presente avviso di vendita ha validità fino al giorno 4 novembre 2024 ore 12,00.

Le buste contenenti le offerte saranno numerate secondo l'ordine di arrivo e su di esse sarà posta anche l'ora di consegna.

L'esame delle offerte pervenute entro tale termine sarà effettuato, alla presenza dei soggetti interessati, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pontedera (PI), Via I° Maggio, 24 il giorno 5 novembre 2024 alle ore 10,00.

### **COME SI AGGIUDICA IL BENE**

In caso di assenza di altre offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili l'aggiudicazione all'offerente potrà avvenire previa autorizzazione del GD.

In presenza di un'unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

In presenza di una pluralità di offerte, ritenute valide, il Liquidatore Giudiziale procederà nell'immediato ad una gara tra i partecipanti da svolgersi al momento dell'apertura delle buste che avverrà presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pontedera (PI), Via I° Maggio, 24 il giorno 5 novembre 2024 alle ore 10,00 partendo dal prezzo più alto offerto.

In caso di apertura validamente formulata sarà indicata nel verbale delle operazioni.

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale di verifica delle operazioni.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni e il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base, il Liquidatore Giudiziale procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato il prezzo più alto e nel caso di offerte di pari prezzo procederà ad aggiudicare all'offerente che ha presentato l'offerta per primo.

In ogni caso anche in caso di gara il Liquidatore prima di procedere all'aggiudicazione in favore del miglior offerente sospenderà le operazioni, rimettendo gli atti al G.D. ai fini delle opportune valutazioni.

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituito l'assegno depositato come cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà aggiudicatario provvisorio.

In caso d'inadempimento dell'aggiudicatario a qualunque obbligazione derivante dall'aggiudicazione, così come indicate nel presente avviso, questi decadrà da ogni diritto e tutte le somme percepite dalla procedura, e in particolare la cauzione, saranno trattenute a titolo di risarcimento del danno, con riserva di richiesta degli eventuali danni ulteriori.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 30 giorni, indicare il notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento ed entro il termine di 90 giorni, addivenire alla vendita definitiva.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa, inserendo preventivamente tale richiesta nella domanda di partecipazione. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di 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.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi. 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 presente 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 alla legge 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 consentirlo, alla disciplina dell'art. 4 della legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2011, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

#### **OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. L'adempimento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "PROCEDURA N. 683/2021" o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul o tramite bonifico bancario da effettuarsi C/C n. 303943 aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette – Filiale di Pontedera, IBAN: IT79K085627091000000303943 intestato a Procedura n. 683/2021.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. all'emissione dell'atto di trasferimento, che avverrà con atto pubblico., l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali. In caso di mancato versamento delle spese e imposte di cui sopra nei termini stabiliti, non si potrà effettuare il trasferimento del bene ed il Liquidatore Giudiziale rimetterà gli atti al Giudice Delegato.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Per la stipula notarile il Liquidatore Giudiziale fornirà esclusivamente la perizia di stima, il provvedimento che autorizza la vendita e il verbale di aggiudicazione: qualunque altro documento che il notaio dovesse ritenere necessario per la stipula dovrà essere fornito a cura e spese dell'acquirente.

La sanatoria di irregolarità edilizie, urbanistiche, planimetriche, conformità catastali, conformità impiantistiche, di certificazione energetica e quant'altro, ove presenti, resta a carico e onere dell'acquirente così come l'adeguamento di ogni difformità a prescrizioni di legge, atti della P.A. e regolamenti.

Qualora, per procedere alla stipula notarile, fosse necessario ottenere la conformità della intestazione catastale e/o della planimetria depositata in catasto nonché l'attestato di prestazione energetica o il certificato di destinazione urbanistica tutte le relative spese e incombenze saranno a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione di offerta comporta la manleva per la procedura da ogni responsabilità per eventuali irregolarità e/o difformità urbanistiche, architettoniche, paesaggistiche, idrogeologiche non sanabili anche se non emergenti dalla perizia di stima.

L'acquirente assume interamente a proprio carico le conseguenze e gli oneri di tutte le violazioni di legge connesse allo stato di fatto e di diritto dei beni acquistati, anche se non evidenziate nella perizia di stima.

La liberazione dell'immobile da eventuali beni presenti al suo interno è a cura e onere dell'acquirente.

Si ricorda che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti all'atto di trasferimento, avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

### **AVVERTENZE AI SENSI DEL D. Lgs. N° 196/2003**

Ai sensi dell'Art.13 del D. Lgs N° 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- il soggetto a cui i dati possono essere comunicati è il Liquidatore Giudiziale.

Maggiori informazioni potranno essere reperite dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), compresa la perizia di stima dell'immobile, indicando il Tribunale competente (Pisa) ed il numero della procedura o richieste presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

**Visita dell'immobile:**

L'immobile potrà essere visitato previo appuntamento con il Liquidatore Giudiziale.

**Pubblicità:**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c il presente avviso di vendita, contenete 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".

**Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Lì, Pontedera 10/07/2024

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE  
Dott.ssa Giulia Giachetti

