

**TRIBUNALE DI PISA  
PROCEDURE CONCORSUALI**

**AVVISO DI VENDITA**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO N. 1/2022**



Il Dott. Simone Morelli, 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 1", "LOTTO 2", "LOTTO 3", "LOTTO 4", "LOTTO 5"

**LOTTO 1**

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**


**UBICAZIONE**

Comune Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.-1°-2°

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appartamento per civile abitazione che si articola al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto al piano terra da ingresso, al piano primo da ingresso/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, terrazza e balcone e al piano sottotetto al quale si accede da scala interna da soffitta, n. 2 ripostigli e terrazza.

**CONFINI**

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con altra proprietà dell'esecutato il sig. 

**STATO CONSERVATIVO**

Il bene si trova in buono stato di conservazione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo.

Il bene ha un'esposizione libera su tutti i lati e si articola su tre piani fuori terra composti da un piano terreno dove è presente un ingresso al vano scala, da un piano primo con un'altezza interna di 2,85 ml. e

un piano secondo (sottotetto) con un'altezza interna che varia da 160 ml. a 2,45 ml.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. La copertura anch'essa in laterocemento ha un manto di copertura costituito da tegole in laterizio. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, il rivestimento dei servizi igienici, e della cucina sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in legno, come per altro gli infissi esterni dotati di persiane sempre in legno. L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, e un impianto idrotermosanitario costituito da una caldaia a gas metano e dei termosifoni.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

### **NORMATIVA URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stata presentata richiesta di Condono edilizio cui al prot. 4915 del 21/08/1986

### **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 e il progetto allegato al Nulla-Osta con cui è stato realizzato il fabbricato in quanto una finestra presente in una camera è stata trasformata in portafinestra.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

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

- Foglio 3, Particella 186, Sub. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5, Superficie catastale 295 mq, Rendita 775,20 €, Piano 1°- 2°.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto nell'ingresso/vano scala al piano terreno è rappresentato un vano porta di comunicazione con un'altra unità che di fatto è tamponato, e in una camera al piano primo è rappresentato un vano finestra anziché una portafinestra.

Inoltre il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anziché dell'intero resede esterno.

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti occorrerà procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

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

██████████ nato a ██████████ residente in ██████████  
██████████ proprietario per la quota di 1/1 del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dal Geom. Lupi Umberto nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 227/2020 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario per € 200.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 26/10/2004 reg. gen. 19973 reg. part. 5196 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 100.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria per € 700.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 17/11/2007 reg. gen. 25162 reg. part. 7334 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa per euro 350.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria per € 150.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 04/03/2009 reg. gen. 3313 reg. part. 644 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa. per euro 75.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria per € 100.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 27/05/2009 reg. gen. 8783 reg. part. 1808 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 50.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca legale per € 102.518,08 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 16/09/2014 reg. gen. 11234 reg. part. 1790 a favore di Equitalia centro S.p.a. per euro 51.259,04 di capitale contro ██████████
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 194.402,30 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/04/2019 reg. gen. 5886 reg. part. 1017 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione per euro 97.201,15 di capitale contro ██████████

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 27/11/2020 reg. gen. 17246 reg. part. 11576 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. contro ██████████

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

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

Abitazione + Terrazza: totale Superficie Convenzionale 328,50 mq.

### **CALCOLO DEL VALORE**

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

$328,50 \text{ mq} \times 898,03 \text{ €/mq} = 295.000,00 \text{ €}$  valore di stima del bene

A tale valore va decurtato € 5.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica e castale; pertanto, il **valore finale di stima è di € 290.000,00.**

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

Il Bene è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: euro 290.000,00 (duecentonovantamila/00);**
- **Offerta minima: euro 217.500,00 (duecentodiciasettemilacinquecento/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 Liquidazione Controllata, Dott. Simone Morelli, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

**LOTTO 2**

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**

**UBICAZIONE**

Villetta ubicata a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 51, piano T.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Fabbricato per civile abitazione di tipo unifamiliare elevato di un solo piano fuori terra composto da portico, ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, n. 3 camere, bagno e locale caldaia.

### **CONFINI**

Il bene in oggetto confina a ovest con via Volterrana, a nord con proprietà [REDACTED] su tutti i restanti lati con altra proprietà dell'esecutato il Sig. [REDACTED]

### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene si trova in un pessimo stato di conservazione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato in quanto edificio unifamiliare ha un'esposizione libera su tutti i lati e si articola di un solo piano fuori terra di altezza interna pari a 3,40 ml. rialzato dal piano di campagna esterno.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento come per altro la copertura dotata di un manto in laterizio.

Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore.

Le porte interne sono in legno, come per altro gli infissi esterni dotati di persiane sempre in legno. Esternamente il resede è in parte pavimentato con piastrelle in ceramica, mentre la restante parte è in parziale stato di abbandono.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sottotraccia e un impianto idrotermo-sanitario costituito da una caldaia a gas metano e dei termosifoni.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

### **NORMATIVA URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 10 del 05/10/1956, con Permesso di abitabilità del 13/12/1957.

### **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 e il progetto allegato al Nulla-Osta con cui è stato realizzato il fabbricato in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- diversa distribuzione e dimensione dei locali interni;
- modifiche prospettiche circa il posizionamento e dimensione dei vani porta e finestra;
- diversa altezza interna dell'abitazione;
- presenza di un locale tecnico con accesso esterno non autorizzato.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

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

- Foglio 3, Particella 186, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6, Superficie catastale 123 mq, Rendita 405,94 €, Piano T.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto nella planimetria catastale è rappresentato un fabbricato pertinenziale che non risulta esistente e non è rappresentato il resede esclusivo.

Inoltre il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anziché dell'intero resede esterno (F.3 p.lla 186 sub 1).

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti occorrerà procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

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

██████████ nato a ██████████ residente in ██████████  
██████████ proprietario per la quota di 1/1 del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dal Geom. Lupi Umberto nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 227/2020 Trib. Pisa.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per € 700.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 17/11/2007 reg. gen. 25162 reg. part. 7334 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa per euro 350.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria iscritta per € 150.000,00 nel registro immobiliare di Livorno in data 04/03/2009 reg. gen. 3313 reg. part. 644 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa. per euro 75.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria iscritta per € 100.000,00 nel registro immobiliare di Livorno in data 27/05/2009 reg. gen. 8783 reg. part. 1808 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 50.000,00 di capitale contro ██████████

- Ipoteca legale iscritta per € 102.518,08 nel registro immobiliare di Livorno in data 16/09/2014 reg. gen. 11234 reg. part. 1790 a favore di Equitalia centro S.p.a. per euro 51.259,04 di capitale contro [REDACTED]
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 194.402,30 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/04/2019 reg. gen. 5886 reg. part. 1017 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione per euro 97.201,15 di capitale contro [REDACTED]

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 27/11/2020 reg. gen. 17246 reg. part. 11576 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. contro [REDACTED]

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

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

Abitazione + Portico + Loc. tecnico + Resede esclusivo: totale Superficie Convenzionale 129,65 mq.

#### **CALCOLO DEL VALORE**

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

$129,65 \text{ mq} \times 61.705,00 \text{ €/mq} = 80.000,00 \text{ €}$  valore di stima del bene.

A tale valore vanno decurtati € 8.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale; pertanto **il valore di stima finale è di € 72.000,00.**

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

Il Bene è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: euro 72.000,00 (settantaduemila/00);**
- **Offerta minima: euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/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 Liquidazione Controllata Dott. Simone Morelli, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

**LOTTO 3**

**LABORATORIO**


**UBICAZIONE**

Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 53, piano T.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da portico, locale ad uso vendita, n. 3 locali laboratorio, n. 2 magazzini, ripostiglio, n. 4 w.c. con antibagno, disimpegno e piccolo resede esclusivo.

**CONFINI**

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con altra proprietà dell'esecutato il sig. 

**STATO CONSERVATIVO**

Parte del bene si trova in un mediocre stato di conservazione, mentre la restante parte e per la precisione i locali posti sul retro risultano realizzati al grezzo con le rifiniture, gli infissi e gli impianti da ultimare.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con un'esposizione libera su tre lati più precisamente sui lati est, nord e ovest e si articola al solo piano terreno un'altezza con interna di 3,95 ml.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, il rivestimento dei servizi igienici e dei laboratori sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in metallo, come per altro gli infissi esterni.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, e un impianto idrosanitario.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.



### **NORMATIVA URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO".

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stato oggetto di opere edilizie per le quali sono stati presentati i seguenti titoli edilizi \_

- Richiesta di Condonò prot. 4915 del 21/08/1986;
- Denuncia Inizio Attività n. 594 del 30/11/2001;
- Denuncia inizio Attività n. 623 del 08/03/2002;
- Denuncia Inizio Attività n. 1194 del 23/05/2007, con attestazione di abitabilità del 05/08/2008 prot. 3808

### **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 e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato il fabbricato in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- diversa distribuzione e dimensione dei locali interni;
- modifiche prospettiche circa il posizionamento e dimensione dei vani porta e finestra.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

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

- Foglio 3, Particella 186, Sub. 5, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 156, Superficie catastale 175 mq, Rendita 604,26 €, Piano T.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto sono presenti delle variazioni circa il posizionamento e creazioni di alcune porte intere, inoltre parte del lotto è rappresentato nella planimetria catastale di un altro bene.

Il lotto gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anziché dell'intero resede esterno come attualmente rappresentanto (F.3 p.lla 186 sub. 1).

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti occorrerà procedere anche all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

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

██████████ nato a ██████████ residente in ██████████  
██████████ proprietario per la quota di 1/1 del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dal Geom. Lupi Umberto nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 227/2020 Trib. Pisa.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per € 700.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 17/11/2007 reg. gen. 25162 reg. part. 7334 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa per euro 350.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria € 150.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 04/03/2009 reg. gen. 3313 reg. part. 644 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa per euro 75.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria per € 100.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 27/05/2009 reg. gen. 8783 reg. part. 1808 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 50.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca legale per € 102.518,08 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 16/09/2014 reg. gen. 11234 reg. part. 1790 a favore di Equitalia centro S.p.a. per euro 51.259,04 di capitale contro ██████████
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 194.402,30 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/04/2019 reg. gen. 5886 reg. part. 1017 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione per euro 97.201,15 di capitale contro ██████████

#### Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 27/11/2020 reg. gen. 17246 reg. part. 11576 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. contro ██████████

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2026
- Rilascio: 29/03/2026

Canone mensile: € 650,00 (l'importo dell'attuale canone è stato ridotto rispetto a quello inizialmente pattuito)

e riportato in perizia).

Il canone di locazione è comprensivo anche del bene cui al lotto 4.

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

Laboratorio + Portico + Resede esclusivo: totale Superficie Convenzionale 224,50 mq.

### **CALCOLO DEL VALORE**

La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile. Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto. Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto si è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto. Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile al quale è poi stato applicato un deprezzamento in virtù del fatto che alcuni locali del bene non sono utilizzabili in quanto da ultimare.

Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

$224,50 \text{ mq} \times 276,17 \text{ €/mq} = 62.000,00 \text{ €}$  valore di stima del bene.

A tale valore vanno decurtati € 5.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale; pertanto, **il valore di stima finale è di € 57.000,00.**

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

Il Bene è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00);**
- **Offerta minima: euro 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/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 Liquidazione Controllata, Dott. Simone Morelli, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.

## **LOTTO 4**

### **LABORATORIO**

#### **UBICAZIONE**

Laboratorio ubicato a Terricciola (PI) - Via Volterrana n. 55, piano T.

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

Laboratorio posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, composto da n. 4 ampi locali, n. 5 w.c. con antibagno, magazzino, spogliatoio con n. 2 w.c. e doccia e n° 2 ampi pergolati.

L'immobile è inoltre corredato di un fabbricato pertinenziale in legno ad uso magazzino costituito da n. 3 locali e una piscina, oltre ad un ampio resede.

#### **CONFINI**

Il bene in oggetto confina a ovest e est con altra proprietà dell'esecutato il sig. [REDACTED] e a nord con proprietà [REDACTED]

#### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con un'esposizione libera su tre lati più precisamente sui lati sud, est e nord e si articola al solo piano terreno con un'altezza interna di 3,20 ml.

La struttura portante è in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate al civile. I solai sono in laterocemento. La copertura anch'essa in laterocemento con un manto di copertura costituito da tegole in laterizio. Le pareti interne sono tutte in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti dei servizi igienici e dei laboratori sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in metallo, come per altro gli infissi esterni.

L'unità ha un impianto elettrico di tipo sotto traccia, un impianto idrosanitario, un impianto antincendio a pioggia seppur non funzionante, dei condizionatori tipo inverte de uno scaldacqua elettrico.

Per tali impianti non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

La piscina esterna del tipo interrato ha una struttura in pannelli prefabbricati in acciaio rivestita internamente di un telo in pvc, con bordo sagomato e dotata perimetralmente di un marciapiede in gres. Inoltre il fabbricato pertinenziale esterno, libero su tutti i lati, ha un'altezza interna che varia da 2,40 m. a 3,10m. con una struttura costituita da pilastri e travi in legno, tamponature esterne e divisori interni

sempre in legno, pavimentazione costituita da mattonelle in gres posate su soletta in cemento e copertura in pannelli sandwich.

### **NORMATIVA URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" con le seguenti Destinazioni Urbanistiche:

- p.lla 176 in parte "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE";
- p.LLA 739 IN PARTE "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE";
- p.lla 176 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 739 in parte "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 405 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 406 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
- p.lla 437 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";
  
- p.lla 438 "AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE E DI RECENTE FORMAZIONE - AREE DI RECENTE FORMAZIONE DI COMPLETAMENTO";

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Terricciola di Nulla-Osta n. 15 del 06/11/1975, con domanda di abitabilità del 22/11/1980.

Successivamente è stato oggetto di opere edilizie per le quali sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 726 del 03/03/1986 Pratica Edilizia n° 726 del 18/02/1986;
- Richiesta di Condonò prot. 4915 del 21/08/1986;
- Denuncia Inizio Attività n. 594 del 30/11/2001;
- Denuncia inizio Attività n. 623 del 08/03/2002;
- Denuncia Inizio Attività n. 984 del 15/06/2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 1194 del 23/05/2007, con attestazione di abitabilità del 05/08/2008 prot. 3808;
- Denuncia Inizio Attività n. 1231 del 01/10/2007
- Richiesta di Permesso di Costruire n. 1608 del 22/09/2008.

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

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

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

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

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

- Foglio 3, Particella 186, Sub. 6, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 326, Superficie catastale 286 mq, Rendita 1262,74 €, Piano T;
- Foglio 3, Particella 405, Qualità: Seminativo, Classe 4, Superficie 00.00.13 mq, Reddito dominicale € 0,02, Reddito agrario € 0,02;
- Foglio 3, Particella 406, Qualità: Seminativo, Classe 4, Superficie 00.00.03 mq, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01;
- Foglio 3, Particella 176, Porz. B, Qualità: Incolto produttivo, Superficie 00.04.66 mq, Reddito dominicale € 0,72, Reddito agrario € 0,34;
- Foglio 3, Particella 437, Qualità: Seminativo, Classe 4, Superficie 00.00.08 mq, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01;
- Foglio 3, Particella 438, Qualità: Seminativo, Classe 4, Superficie 00.00.05 mq, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01;
- Foglio 3, Particella 739, Qualità: Vigneto, Classe 1, Superficie 00.05.00 mq, Reddito dominicale € 6,58, Reddito agrario € 3,74.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- variazioni circa la diversa realizzazione e distribuzione dei locali interni;
- rappresentazione nella planimetria catastale di un locale di fatto appartenente in parte ad un altro bene (lotto 3);
- non risulta accampionata la piscina;
- non risulta accampionato il fabbricato pertinenziale esterno in legno;
- parte del resede esterno anziché essere censito al catasto fabbricati come corte esclusiva a servizio del laboratorio è accatastato come unità a se stante al catasto terreni.

Inoltre il bene gode della comunione di una parte del resede circostante del fabbricato anziché dell'intero resede esterno come attualmente rappresentato (F.3 p.lla 186 sub.1).

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti nonché all'adeguamento delle suddette incongruenze, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

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

██████████ nato a ██████████ residente in ██████████  
██████████ proprietario per la quota di 1/1 del bene sopra descritto.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dal Geom. Lupi Umberto nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 227/2020 Trib. Pisa.

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 200.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 26/10/2004 reg. gen. 19973 reg. part. 5196 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 100.000,00 di capitale contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria per € 700.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 17/11/2007 reg. gen. 25162 reg. part. 7334 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa per euro 350.000,00 di capitale contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria per € 150.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 04/03/2009 reg. gen. 3313 reg. part. 644 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa. per euro 75.000,00 di capitale contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria per € 100.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 27/05/2009 reg. gen. 8783 reg. part. 1808 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 50.000,00 di capitale contro [REDACTED]
- Ipoteca legale per € 102.518,08 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 16/09/2014 reg. gen. 11234 reg. part. 1790 a favore di Equitalia centro S.p.a. per euro 51.259,04 di capitale contro [REDACTED]
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 194.402,30 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/04/2019 reg. gen. 5886 reg. part. 1017 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione per euro 97.201,15 di capitale contro [REDACTED]

#### **Trascrizioni:**

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 27/11/2020 reg. gen. 17246 reg. part. 11576 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. contro [REDACTED]

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2026
- Rilascio: 29/03/2026

Canone mensile: € 15.600,00

Il canone di locazione è comprensivo anche del bene cui al lotto 3.

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

Laboratorio + Pergolato + Magazzino + Piscina + Resede esclusivo: totale Superficie Convenzionale 481,14 mq.

### **CALCOLO DEL VALORE**

La valutazione è stata effettuata impiegando il metodo finanziario per capitalizzazione diretta che si basa sul principio secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore attuale dei benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre lungo la sua vita utile. Tale metodo, stima il valore del bene tramite la capitalizzazione del reddito ad un determinato saggio di fruttuosità; in tale procedimento si presuppone che ci sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio consente di poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale qualora ci si riferisca al saggio netto. Pertanto è stato ricavato il reddito netto che nel caso in oggetto è stato dedotto dal Canone di Locazione dell'immobile in quanto già affittato detratte le spese e ragguagliato alla consistenza del lotto in oggetto. Successivamente è stato ricavato il saggio di capitalizzazione mediante un procedimento analitico prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio. Infine avendo determinato il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione tramite il loro rapporto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile. Il tutto come meglio e più precisamente indicato al rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

$481,14 \text{ mq} \times 367,88\text{€/mq} = 177.000,00 \text{ €}$  valore di stima del bene.

A tale valore vanno decurtati € 5.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale; pertanto **il valore di stima finale è di € 172.000,00.**

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

Il Bene è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: euro 172.000,00 (centosettantanduemila/00);**
- **Offerta minima: euro 129.000,00 (centoventinovemila/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di euro 3.000,00 (tremila/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di Liquidazione Controllata, Dott. Simone Morelli, ad eccezione dell'atto notarile di vendita.



## LOTTO 5

### **TERRENO**

#### **UBICAZIONE**

Terreno ubicato a Terricciola (PI) - Via XXV Aprile, piano T.

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

Terreno agricolo di forma irregolare e giacitura scoscesa.

#### **CONFINI**

Il bene in oggetto confina a ovest con altra proprietà dell'esecutato il sig. [REDACTED] e a nord con proprietà [REDACTED] a est con via XXV Aprile.

#### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Terreno agricolo di forma irregolare con giacitura scoscesa, adibito in parte a frutteto e in parte a oliveto.

#### **NORMATIVA URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'UTOE 3 "Selvatelle" in "LIMITE DEGLI INSEDIAMENTI E AREE AGRICOLE INTERNE".

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Sul terreno è stato realizzato un muro a retta al fine di preservare la stabilità dell'area data la giacitura scoscesa del terreno.

Il suddetto manufatto è stato realizzato a seguito della presentazione Denuncia Inizio Attività n. 4578 del 01/10/2007.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

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

- Foglio 3, Particella 176, Parz. A, Qualità: Oliveto, Classe U, Superficie 00.16.40 mq, Reddito dominicale € 7,20, Reddito agrario € 3,81;
- Foglio 3, Particella 176, Parz. C, Qualità: Frutteto, Classe 2, Superficie 00.08.03 mq, Reddito dominicale € 6,43, Reddito agrario € 4,98.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto, benché il bene sia correttamente rappresentato dalle porzioni A e C, con la porzione B facente parte del lotto 4, costituisce catastalmente

un'unica unità immobiliare.

Si precisa che a fronte della formazione di più lotti nonché all'adeguamento delle suddette incongruenze, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale con la relativa rappresentazione all'Agenzia del Territorio dei vari lotti così come formati, mediante la redazione di un Frazionamento/Tipo Mappale e successiva pratica D.O.C.F.A.

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

██████████ nato a ██████████ in ██████████  
██████████ proprietario per la quota di 1/1 del bene sopra descritto.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli sono state riprese dalla CTU effettuata dal Geom. Lupi Umberto nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 227/2020 Trib. Pisa.

##### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per € 700.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 17/11/2007 reg. gen. 25162 reg. part. 7334 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa per euro 350.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria per € 150.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 04/03/2009 reg. gen. 3313 reg. part. 644 a favore di Banca di Bientina Credito Cooperativo Società Cooperativa. per euro 75.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca volontaria per € 100.000,00 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 27/05/2009 reg. gen. 8783 reg. part. 1808 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. per euro 50.000,00 di capitale contro ██████████
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 194.402,30 iscritta nel registro immobiliare di Livorno in data 09/04/2019 reg. gen. 5886 reg. part. 1017 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione per euro 97.201,15 di capitale contro ██████████

##### Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento trascritto nel registro immobiliare di Livorno in data 27/11/2020 reg. gen. 17246 reg. part. 11576 a favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a. contro ██████████

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

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

Terreno agricolo: totale Superficie Convenzionale 2443,00 mq.

#### **CALCOLO DEL VALORE**

Il metodo di stima utilizzato è stato per confronto di mercato basandosi sui Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2020 (ultimo anno di riferimento della zona).

I valori sopra rilevati sono stati poi applicati al terreno oggetto di stima differenziandoli per la loro qualità e poi moltiplicandoli per la relativa superficie.

2443,00 mq x 2,05 €/mq = 5.000,00 € valore di stima del bene.

A tale valore vanno decurtati € 2.000,00 per oneri di regolarizzazione catastale; pertanto **il valore di stima finale è di € 3.000,00.**

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

Il Bene è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: Euro 3.000,00 (tremilaeuro/00);**
- **Offerta minima: Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquantaeuro/00)**

**In caso di apertura di gara, si prevede un rilancio minimo sull'offerta più alta di Euro 200,00 (duecento/00)**

Si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte del Liquidatore Giudiziale della Procedura di Liquidazione Controllata, Dott. Simone Morelli, 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 6 novembre 2024 ore 12,00 in busta chiusa presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pontedera (PI), Via Primo Maggio n. 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 (LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 1/2022) 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..

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. 1/2022" o tramite bonifico bancario da effettuarsi C/C n. 304572 aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette – Filiale di Fornacette, IBAN: IT91P085627091000000304572 "Procedura n. 1/2022", 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 liquidazione controllata n. 1-2022*", 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. 1-2022"

- 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 dovr  essere predisposta dall'aggiudicatario;
- La fotocopia di un valido documento di identit  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 societ .

5) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta   proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della Procedura e del lotto prescelto per l'offerta stessa, cos  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 validit  fino al giorno 6 novembre 2024 ore 12.00.

Le buste contenenti le offerte saranno numerate secondo l'ordine di arrivo e su di esse sar  posta anche l'ora di consegna.

L'esame delle offerte pervenute entro tale termine sar  effettuato, alla presenza dei soggetti interessati, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pontedera (PI), Via Primo Maggio n. 24 il giorno 7 novembre 2024.

### **COME SI AGGIUDICA IL BENE**

In caso di assenza di altre offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili l'aggiudicazione all'offerente potr  avvenire previa autorizzazione del GD.

In presenza di un'unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base, la stessa sar  senz'altro accolta.

In presenza di una pluralit  di offerte, ritenute valide, il Liquidatore Giudiziale proceder  nell'immediato ad una gara tra i partecipanti da svolgersi al momento dell'apertura delle buste che avverr  presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale posto in Pontedera (PI), Via Primo Maggio n. 24 il giorno 7 novembre 2024 alle ore 10.00 partendo dal prezzo pi  alto offerto.

In caso di apertura validamente formulata sar  indicata nel verbale delle operazioni.

Ogni offerta validamente formulata sar  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.

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. 1/2022" o tramite bonifico bancario da effettuarsi sul o tramite bonifico bancario da effettuarsi C/C n. 304572 aperto presso la Banca di Pisa e Fornacette – Filiale di Fornacette, IBAN: IT91P085627091000000304572 intestato a "Procedura n. 1/2022",.

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.

#### **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. Simone Morelli