

**Esecuzione n. 292/2014 R.E.**

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA MISTA**  
**SECONDO ESPERIMENTO**

Il Dott. Maurizio Rubbini (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 04/10/2022) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 292/2014 R.E. promossa da Tiberius Spv S.r.l., contro i Sigg. \*\*\* \*\*\*,

**avvisa**

che il giorno **06/05/2025** alle ore **9:30** e seguenti procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **06/05/2025** alle ore **9:30** presso lo studio del Professionista Delegato sito in **San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., è previsto per il giorno 26/04/2025 (*dieci giorni antecedenti la vendita*) entro le ore 13:00, ESCLUSIVAMENTE previo appuntamento.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio in **San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina, Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A**.

**Beni oggetto di vendita**

**Lotto 1:**

**Descrizione dei beni:**

*Bene N° 1 – Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n. 34 piano T-1.*

Piena proprietà di un'abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°34. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede a locali di sgombero adibiti però a camera, cucina con piccolo servizio igienico e soggiorno. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, un grande soggiorno, una seconda cucina, due ampi servizi igienici, due camere e due ripostigli di cui uno comunicante con l'unità immobiliare confinante sul lato est.

**Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Foglio 5, Part. 249, Sub. 1**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale 276 mq., Rendita € 777,27, Piano T-1.

Al momento del sopralluogo, il CTU ha rilevato una differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

consistente nella presenza di un ripostiglio ottenuto attraverso la riduzione del disimpegno notte. Il CTU ha ritenuto necessario aggiornare la planimetria attraverso una pratica Docfa presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con il prot. \*\*\*\*. L'aggiornamento non ha modificato i dati di classamento catastale che, conseguentemente, coincidono con quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

### **Provenienza:**

L'immobile perveniva a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½ e a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½, tramite atto di compravendita Rogante Notaio Gustavo Cammuso, in data 26/02/1991, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 13/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*, Reg. part. \*\*\*, registrato a San Miniato in data 15/03/1991, Reg. n. \*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. \*\*\* \*\*\*. Entro i termini di legge non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Inoltre, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile si rimanda a quanto specificato in perizia nel quadro "Titolarietà" del Lotto 1 e a quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare".

### **Confini:**

L'abitazione confina, al piano terra, a sud ed ovest con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6) e ad ovest con altra proprietà \*\*\*\* ed altri da definire (part.249 sub.2). Al piano primo confina ad ovest con ulteriore proprietà \*\*\*\*\* ed altri da definire (part.249 sub.3).

### **Occupazione:**

L'immobile alla data di redazione della perizia risultava occupato dalla esecutata.

Si fa presente che la stessa, nelle more della procedura esecutiva risulta deceduta in data 31/03/2021 e da sopralluogo effettuato dal Custode in data 11/01/2023, l'immobile risulta occupato dai Sigg. \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*\*, quali terzi occupanti in forza di comodato gratuito dichiarato.

### **Parti comuni, servitù, censo, livello ed usi civici:**

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part. 249 sub. 6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima del CTU. Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio. Il CTU segnala l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di un manufatto (part.249 sub.7, ad oggi esistente) privo di titolo abilitativo e non sanabile, accatastato d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta. Inoltre risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part. 249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225. Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud. Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il

resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti. L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

### **Situazione urbanistica:**

Il CTU comunica che per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967. L'abitazione oggetto di esecuzione è stata soggetta ad art.26 L.47/85 n°656/90 per modifiche interne e Concessione in Sanatoria n°\*\*\*\* del \*\*\*\*.

### ***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.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Concessione in Sanatoria n°\*\*\*\* del \*\*\*).

Le difformità rilevate riguardano:

al piano terra

- l'uso improprio dei locali come se fossero abitabili;
- la realizzazione di un'apertura tra il locale utilizzato come cucina e quello utilizzato come soggiorno;

al piano primo

- la demolizione di divisori tra la camera sul lato nord e la sala da pranzo per realizzare un unico vano soggiorno;
- lo spostamento del muro divisorio tra i due disimpegni realizzando un ripostiglio e l'apertura del predetto soggiorno sul disimpegno.

Per il CTU, tali interventi realizzati risultano sanabili.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione, quindi, occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di San Miniato, si ipotizza cautelativamente una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 4.000,00.

Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo, non sembrano conformi alla normativa vigente.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Arch. Paffi Gabriele presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Lotto 2:**

### **Descrizione dei beni:**

*Bene N° 2 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n. 30 piano T-1.*

Piena proprietà di un'abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°30. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno e conseguentemente alla cucina ed al locale igienico con disimpegno proprio.

Al piano primo, si sviluppano attorno al disimpegno di sbarco della scala, due camere e due ampi servizi igienici. Si segnala la presenza di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante sul lato ovest.

### **Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Foglio 5, Part. 249, Sub. 3**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 179 mq., Rendita € 544,09, Piano T-1.

Al momento del sopralluogo, il CTU ha rilevato alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente: mancata realizzazione dell'antibagno al piano terra, demolizione di due pareti divisorie che identificavano camera, ripostiglio e un disimpegno per creare un solo locale camera. È stato quindi necessario aggiornare la planimetria attraverso una pratica Docfa presentata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con il prot. \*\*\*\*/2018. L'aggiornamento non ha modificato i dati di classamento catastale che, conseguentemente, coincidono con quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

### **Provenienza:**

L'immobile perveniva a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½ e a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½, tramite atto di compravendita Rogante Notaio \*\*\* \*\*\*, in data 26/02/1991, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 13/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*, Reg. part. \*\*\*, registrato a San Miniato in data 15/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. \*\*\* \*\*\*. Entro i termini di legge non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Inoltre, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile si rimanda a quanto specificato in perizia nel quadro "Titolarietà" del Lotto 2 e quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare".

### **Confini:**

L'abitazione confina, al piano terra, a sud con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6), ad est con altra proprietà \*\*\*\*\* ed altri da definire (part.249 sub.2) e ad ovest ancora con proprietà \*\*\*\*\* ed altri da definire (part.249 sub.4). Al piano primo confina ad est ed ovest con ulteriori proprietà \*\*\*\*\* ed altri da definire (rispettivamente part.249 sub.1 e part.249 sub.4).

### **Occupazione:**

L'immobile alla data di redazione della perizia risultava occupato dall'esecutato Sig. \*\*\* \*\*\* e, in comodato gratuito senza contratto, dai Sigg. \*\*\* \*\*\*, \*\*\* \*\*\*, rispettivamente figlio, nuora dell'esecutata Sig.ra \*\*\* \*\*\* e padre e madre dell'esecutato Sig. \*\*\* \*\*\* C.F. \*\*\*.

Il suddetto Sig. \*\*\* \*\*\* C.F. \*\*\* risulta, peraltro, aver accettato con beneficio di inventario l'eredità del Sig. \*\*\* \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e deceduto a San Miniato il 01/09/2009, C.F. \*\*\*.

Si fa presente che da sopralluogo effettuato dal Custode in data 11/01/2023, l'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\* \*\* co-esecutato.

**Parti comuni, servitù, censo, livello ed usi civici:**

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part.249 sub.6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima del CTU. Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio. Il CTU segnala l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di un manufatto (part.249 sub.7, ad oggi esistente) privo di titolo abilitativo e non sanabile, accatastato d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta. Inoltre, risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225. Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud. Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti. L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

**Situazione urbanistica:**

Il CTU comunica che per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1,lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967. L'abitazione oggetto di esecuzione è stata soggetta Concessione Edilizia n°\*\*\*\* del \*\*\*\*, successiva DIA n°\*\*\*\* del \*\*\*\* per rinnovo Concessione Edilizia n°\*\*\*\* e Variante Finale del \*\*\*\* ai sensi art.39 L.R. n°52/99.

**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.

Dal sopralluogo effettuato non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n°\*\*\*\* - Variante Finale del \*\*\*\*).

Le difformità rilevate riguardano:

al piano terra

- la mancata realizzazione dell'antibagno creando così un servizio igienico aperto su locale di abitazione (cucina);

al piano primo

- demolizione di due pareti divisorie che identificavano camera, ripostiglio e disimpegno per creare un solo locale camera.

Gli interventi realizzati non risultano sanabili (per cause igienico-sanitarie) se non con una messa in pristino dei luoghi. Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione, quindi, occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di San Miniato, si ipotizza cautelativamente una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 5.000,00. Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo, non sembrano conformi alla normativa vigente.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Arch. Paffi Gabriele presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

### **Lotto 3:**

#### **Descrizione dei beni:**

*Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n. 28 piano T-1.*

Piena proprietà di un'abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°28. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno ed attraverso un disimpegno alla cucina ed al w.c. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, tre camere e due ampi servizi igienici.

#### **Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Foglio 5, Part. 249, Sub. 4**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 174 mq., Rendita € 582,95, Piano T-1.

Al momento del sopralluogo il CTU, sostanzialmente, non ha rilevato alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

#### **Provenienza:**

L'immobile perveniva a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½ e a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½, tramite atto di compravendita Rogante Notaio \*\*\* \*\*\*, in data 26/02/1991, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 13/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*, Reg. part. \*\*\*, registrato a San Miniato in data 15/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. \*\*\* \*\*\*. Entro i termini di legge non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Inoltre, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile si rimanda a quanto specificato in perizia nel quadro "Titolarietà" del Lotto 3 e quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare".

#### **Confini:**

L'abitazione confina, al piano terra, a sud ed est con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6) e ad ovest con altra proprietà \*\*\* ed altri da definire (part.249 sub.3).

### **Occupazione:**

L'immobile alla data di redazione della perizia risultava occupato da terzi senza titolo.

Si fa presente che da sopralluogo effettuato dal Custode in data 11/01/2023, l'immobile risulta occupato dai Sigg. \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*, quali terzi occupanti in forza di comodato gratuito dichiarato.

### **Parti comuni, servitù, censo, livello ed usi civici:**

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part. 249 sub. 6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima del CTU. Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio. Il CTU segnala l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di un manufatto (part.249 sub.7, ad oggi esistente) privo di titolo abilitativo e non sanabile, accatastato d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta. Inoltre, risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part. 249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225. Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud. Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti. L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

### **Situazione urbanistica:**

Il CTU comunica che per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1,lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967. L'abitazione oggetto di esecuzione è stata soggetta Concessione Edilizia n°\*\*\*\* del 20/02/1998, successiva DIA n°\*\*\*\* del 27/11/2001 per rinnovo Concessione Edilizia n°\*\*\*\* e Variante Finale del 16/12/2004 ai sensi art.39 L.R. n°52/99.

### **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.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n°\*\*\*\*\* - Variante Finale del 16/12/2004). Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo del CTU, non sembrano conformi alla normativa vigente.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Arch. Paffi Gabriele presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

### **Descrizione dei beni:**

*Bene N° 5 – Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.*

Piena proprietà di un piccolo manufatto, adibito a pollaio-conigliera, in muratura composto da quattro locali non comunicanti, con accessi indipendenti, e con piccola loggia sull'angolo nord-ovest

### **Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Foglio 5, Part. 249, Sub. 5**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 25 mq., Superficie Catastale 30 mq., Rendita € 38,73, Piano Terra.

Al momento del sopralluogo, il CTU ha rilevato una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### **Provenienza:**

L'immobile perveniva a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½ e a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½, tramite atto di compravendita Rogante Notaio \*\*\* \*\*\*, in data 26/02/1991, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 13/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*, Reg. part. \*\*\*, registrato a San Miniato in data 15/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. \*\*\* \*\*\*. Entro i termini di legge non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Inoltre, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile si rimanda a quanto specificato in perizia nel quadro "Titolarietà" del Lotto 3 e quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare".

### **Confini:**

Il manufatto confina a sud ed est con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6); ad ovest confina con altra proprietà \*\*\*\*\* ed altri da definire accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali (part.249 sub.7).

### **Occupazione:**

L'immobile alla data di redazione della perizia risultava utilizzato dalla esecutata.

Si fa presente che la stessa, nelle more della procedura esecutiva risulta deceduta in data 31/03/2021 e da sopralluogo effettuato dal Custode in data 11/01/2023, l'immobile risulta utilizzato dai Sigg. \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*, quali terzi occupanti in forza di comodato gratuito dichiarato.

### **Parti comuni, servitù, censo, livello ed usi civici:**

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part. 249 sub. 6). Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di



tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio. Il CTU segnala l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di un manufatto (part.249 sub.7, ad oggi esistente) privo di titolo abilitativo e non sanabile, accatastato d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta. Inoltre, risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part. 249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225. Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud. Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti. L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

#### **Situazione urbanistica:**

Il CTU comunica che per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1,lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale".

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

Dalle ricerche effettuate, per il manufatto in esecuzione, un annesso ad uso deposito di vecchia costruzione, non risulta depositata nessuna formale autorizzazione edilizia.

#### **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.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Arch. Paffi Gabriele presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### **Lotto 4:**

##### **Descrizione dei beni:**

*Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato n. 32, piano T.*

Piena proprietà di un magazzino al piano terra di maggior fabbricato, sviluppato con due locali adiacenti, accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), posto in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°32.

### **Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Foglio 5, Part. 249, Sub. 2**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 47 mq., Rendita € 72,82, Piano Terra.

Al momento del sopralluogo, il CTUO non ha rilevato alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **Provenienza:**

L'immobile perveniva a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½ e a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½, tramite atto di compravendita Rogante Notaio \*\*\* \*\*\*, in data 26/02/1991, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 13/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*, Reg. part. \*\*\*, registrato a San Miniato in data 15/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. \*\*\* \*\*\*. Entro i termini di legge non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Inoltre, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile si rimanda a quanto specificato in perizia nel quadro "Titolarietà" del Lotto 4 e quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare".

### **Confini:**

Il magazzino confina a sud con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6) e ad est ed ovest con altre proprietà \*\*\*\*\* ed altri da definire (rispettivamente part.249 sub.1 e part.249 sub.3).

### **Occupazione:**

L'immobile alla data di redazione della perizia risultava utilizzato dalla esecutata.

Si fa presente che la stessa, nelle more della procedura esecutiva risulta deceduta in data 31/03/2021 e da sopralluogo effettuato dal Custode in data 11/01/2023, l'immobile risulta nella disponibilità del Sig. \*\*\* \*\*\* co-esecutato e dei Sigg. \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*\*, quali terzi occupanti in forza di comodato gratuito dichiarato.

### **Parti comuni, servitù, censo, livello ed usi civici:**

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part. 249 sub. 6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima. Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio. Il CTU segnala l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di un manufatto (part.249 sub.7, ad oggi esistente) privo di titolo abilitativo e non sanabile, accatastato d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta. Inoltre, risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part. 249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225. Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud. Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il

resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti. L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

#### **Situazione urbanistica:**

Il CTU comunica che per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967.

#### **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.

Dalle ricerche effettuate non risultano agli atti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo, non sembrano conformi alla normativa vigente.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Arch. Paffi Gabriele presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### **Lotto 5:**

##### **Descrizione dei beni:**

*Bene N° 6 – Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato.*

Piena proprietà di un terreno di forma trapezoidale, recintato sui lati nord, sud ed est, con superficie catastale di mq 400, posto in San Miniato, Loc. San Donato, via San Donato.

##### **Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di San Miniato (PI) al **Foglio 5, Part. 189, superficie 00.40.00.**

Il terreno risulta, attualmente, annoverato nel Catasto Terreni del Comune di San Miniato con la qualità di Area Urbana in attesa di essere trasportato nel Catasto Fabbricati per variazione d'ufficio del 17/09/2012. Al momento del sopralluogo è stata rilevata una sostanziale conformità geometrica con la mappa catastale. Sul terreno oggetto di stima risulta realizzata, senza titolo abilitativo, una tettoia con struttura portante in tubi metallici e copertura con teloni impermeabili.

##### **Provenienza:**

L'immobile perveniva a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, tramite atto di compravendita Rogante Notaio \*\*\* \*\*\*, in data 17/04/1997, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 06/05/1997, Reg. Gen. \*\*\*, Reg. part. \*\*\*, registrato a San Miniato in data 06/05/1997, Reg. Gen. \*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. \*\*\* \*\*\*. Entro i termini di legge non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Inoltre, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile si rimanda a quanto specificato in perizia nel quadro "Titolarietà" del Lotto 5 e quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare".

#### **Confini:**

Il bene confina a nord con proprietà \*\*\*\*\* (part.190), ad ovest con proprietà \*\*\* \*\*\* ed altri da definire (part.249 sub.6) e ad est con proprietà \*\*\* \*\*\* (part.225).

#### **Occupazione:**

L'immobile alla data di redazione della perizia risultava utilizzato dalla esecutata.

Si fa presente che la stessa, nelle more della procedura esecutiva risulta deceduta in data 31/03/2021 e da sopralluogo effettuato dal Custode in data 11/01/2023, l'immobile risulta nella disponibilità del Sig. \*\*\* \*\*\* co-esecutato e dei Sigg. \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*\*, quali terzi occupanti in forza di comodato gratuito dichiarato.

#### **Servitù, censo, livello ed usi civici:**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225. Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud. Detta strada privata insiste sul bene, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud. Il diritto di passo si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti. L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

#### **Situazione urbanistica:**

Il CTU comunica che si tratta di un Terreno edificabile privo di potenzialità edificatoria propria in "Ambito della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale (Capo III NTA 53 Regolamento Urbanistico San Miniato)".

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale".

Sul terreno, utilizzato come deposito materiali, è stata realizzata, senza titolo abilitativo, una tettoia con struttura portante in tubi metallici e copertura a teloni impermeabili, che risulta non sanabile e necessita di smontaggio. Le spese ipotizzate per lo smontaggio della tettoia sono pari ad € 1000,00.

Il CTU fa presente che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, ha sottoposto a variazione d'ufficio la categoria catastale dell'immobile trasformandolo in Area Urbana avendo perso, esso, i precedenti requisiti di terreno agricolo.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Arch. Paffi Gabriele presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### **Lotto 6:**

##### **Descrizione dei beni:**

*Bene N° 7 – Tettoia ubicata a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.*

Piena proprietà di un manufatto, in parte tettoia in parte magazzino, realizzato senza titolo abilitativo sul resede comune (part.249 sub.6), con materiali di recupero ed in precarie condizioni manutentive. Unità immobiliare accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

##### **Rappresentazione Catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Foglio 5, Part. 249, Sub. 7**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 236 mq., Rendita € 658,17, Piano Terra.

L'unità immobiliare è stata accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta senza inserire nella banca dati la planimetria catastale. Non viene allegata la planimetria: il manufatto, non sanabile, deve essere demolito.

##### **Provenienza:**

L'immobile perveniva a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½ e a \*\*\* \*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, per ½, tramite atto di compravendita Rogante Notaio \*\*\* \*\*\*, in data 26/02/1991, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 13/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*, Reg. part. \*\*\*, registrato a San Miniato in data 15/03/1991, Reg. Gen. \*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. \*\*\* \*\*\*. Entro i termini di legge non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Inoltre, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile si rimanda a quanto specificato in perizia nel quadro "Titolarietà" del Lotto 6 e quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare".

##### **Confini:**

Il magazzino confina a nord, est ed ovest con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6); a sud il magazzino confina con altre proprietà \*\*\* \*\*\* altri da definire (part.249 sub.1, 2, 3, 4).

##### **Occupazione:**

L'immobile alla data di redazione della perizia risultava utilizzato dalla esecutata.

Si fa presente che la stessa, nelle more della procedura esecutiva risulta deceduta in data 31/03/2021 e da

sopralluogo effettuato dal Custode in data 11/01/2023, l'immobile risulta nella disponibilità del Sig. \*\*\* \*\* co-  
esecutato e dei Sigg. \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*, quali terzi occupanti in forza di comodato gratuito dichiarato.

**Parti comuni, servitù, censo, livello ed usi civici:**

Il manufatto è stato realizzato, privo di titolo abilitativo, sulla corte comune (part. 249 sub. 6) sviluppata intorno ad un fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225. Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud. Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti. L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

**Situazione urbanistica:**

Il CTU comunica che per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, l'area all'interno della quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1,lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

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 non risulta agibile.

Il manufatto è stato realizzato senza titolo abilitativo.

L'intero manufatto risulta abusivo e non sanabile.

Il CTU segnala la realizzazione abusiva, del manufatto in oggetto, sul resede comune (part.249 sub.6) ad altre unità. Il manufatto, di pessima qualità e grado di manutenzione, risulta accatastato d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Arch. Paffi Gabriele presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE  
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA  
LOTTO 1**

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 250.421,60;**
- offerta minima **Euro 187.816,20;**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**

- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 5.000,00**.

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE  
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

**LOTTO 2**

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 167.596,00**;
- offerta minima **Euro 125.697,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 3.500,00**.

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE  
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

**LOTTO 3**

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 160.265,60**;
- offerta minima **Euro 120.199,20**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 3.500,00**.

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE  
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

**LOTTO 4**

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 26.160,00**;
- offerta minima **Euro 19.620,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 500,00**.

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE  
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

**LOTTO 5**

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 2.496,00**;
- offerta minima **Euro 1.872,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;

- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 250,00.**

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE  
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA  
LOTTO 6**

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 1.026,56;**
- offerta minima **Euro 769,92;**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 250,00.**

**B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto **analogico-cartaceo** ovvero con **modalità telematiche** ex artt. 12-13 DM 32/2015.

Soggetti legittimati a presentare offerte

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

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate in **duplice busta chiusa** entro le ore **13:00 del 05/05/2025** (*giorno antecedente la vendita*) presso lo studio del **Professionista Delegato**, posto in **San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina, Via Luigi Alamanni, lotto D/2 n. 5/A**, previo appuntamento (tel. 050-544823, e-mail [m.rubbini@csadvisor.it](mailto:m.rubbini@csadvisor.it) e Pec [maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it](mailto:maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it)).

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, oltre il nome e cognome del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'interno della suddetta busta dovrà essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad Euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.
2. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello



stesso (salva la facoltà di deposito successiva all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta;

3. i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
5. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
6. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;**
7. con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:
  - a. se persona fisica:
    - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
    - fotocopia del codice fiscale;
    - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o certificato di stato libero);
    - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
  - b. se società o persona giuridica:
    - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
    - statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
    - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato alla "P.E. n. 292/2014 Dott. Maurizio Rubbini", dell'importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** costituente il deposito per **cauzione**.

#### **Offerta d'acquisto con modalità telematiche**

L'offerta dovrà essere presentata accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure dal Portale del Gestore della Vendita Telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

#### **Contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- se il soggetto è minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato, copia del provvedimento autorizzativo e atto di nomina dell'amministratore;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 90 giorni) salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

**In fase di redazione ed inserimento dell'offerta sul Portale delle Vendite Pubbliche, dovranno essere allegati all'interno del predetto Portale i seguenti documenti:**

**a. se persona fisica:**

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

**b. se società o persona giuridica:**

- certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
- scansione di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M.32/2015.

Essa dovrà essere sottoscritta digitalmente, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "Procedura Esecutiva 292/2014 Trib. di Pisa" (IBAN: **IT45 G086 7325 3000 0000 0906717**) con causale "*cauzione per offerta di acquisto, lotto n. \_\_\_\_\_ esec. 292/2014*". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00** del giorno di scadenza dell'offerta; pertanto, si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul c/c intestato alla procedura**, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Si raccomanda, pertanto agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data e ora ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul c/ del beneficiario del bonifico.

Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta, nel formato "xml", di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

#### Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c..

## **C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### Esame delle offerte

Il giorno **06/05/2025** alle ore **9:30** presso lo studio del Professionista Delegato, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Dopo l'apertura delle buste saranno esaminate, nell'ordine le offerte relative dal Lotto n. 1 al Lotto n. 6.

**E' presente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa (piano terra, stanza 70), lo Sportello di assistenza gratuito alla compilazione, redazione ed invio delle offerte telematiche.**

#### Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

#### Modalità di aggiudicazione

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, il Professionista Delegato si atterrà alle disposizioni impartite dal Giudice nella propria circolare del 02.02.2022 in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 572 c.p.c..

##### c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

#### d. Nessuna offerta valida

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

#### Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito:

- l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.
- il bonifico effettuato sul conto della procedura al netto degli oneri bancari.

### **D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, e il fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento. L'importo del suddetto fondo spese sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

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

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

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

### **Pagamento del prezzo mediante finanziamento.**

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

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

### **Offerta per persona da nominare**

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

#### Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it](mailto:maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it) o fax al numero 050/7211460 la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:**

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero, comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c (PVP). In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario.

- mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il Gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

### **E. CONDIZIONI DI VENDITA**

- a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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.
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. 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.
- c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- d. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- e. **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

#### Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati sensibili in ossequio all'ordinanza di delega ed alla legge, è consultabile sui siti internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visionato **esclusivamente** previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (292/2014), e compilando i campi richiesti.

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

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, cellulare 346/8748140 e sul sito [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com) [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com),

#### Pubblicità

Il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

#### Rinvio alle disposizioni di legge

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

San Giuliano Terme, li 10/02/2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Maurizio Rubbini