

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2024

* * *

DATA ASTA: 26 febbraio 2026

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

Avviso di vendita senza incanto

I° tentativo di vendita

* * *

L'avv. Gaetano Toscano su delega del G.E. notificata in data 5 agosto 2025, nell'esecuzione immobiliare n. 144/2024 promossa da DILE SPV S.r.l. (C.F.05428750268) contro ...OMISSIS, a norma dell'art. 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che presso il proprio studio in Pisa, Via Santa Maria n. 31, il giorno 26 febbraio 2026 alle ore 10:00 e seguenti si procederà alla vendita telematica asincrona mediante l'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in n. **SEI LOTTI** descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

Si precisa fin da subito che debitrice esecutata è la società costruttrice del compendio immobiliare *de quo*, dunque la vendita dei lotti sarà assoggetta ad IVA, in caso di opzione della società debitrice, oppure ad imposta di registro come per legge.

Descrizione degli immobili

LOTTO UNO – Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

Il **Bene N.° 1**, ovverosia l'appartamento, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano rialzato, lato nord-est di più ampio fabbricato.

Descrizione

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato, lato nord-est di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici. L'abitazione in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede e vano scala entrambi a comune, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, locale armadi, bagno con antibagno e ripostiglio. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni di cui una sul lato nord e l'altra sul lato est, un'altezza interna utile dell'alloggio p.t. 2,70 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera, con persiane in legno.

Infissi interni: l'unità risulta priva delle porte interne.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia.

Impianto idrico-termico: di tipo sottotraccia predisposto per caldaia a gas metano attualmente mancante e termosifoni in alluminio.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 30, Categoria A/2, superficie catastale 60 mq, rendita € 294,64.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a est e nord con resede comune (sub. 41), a ovest con vano scala comune (sub. 39) e proprietà ...OMISSIS..., nonché a sud con altra proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare:

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;

- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Vano scala identificato dal sub. 39 a comune dei subalterni 29, 30, 33 e 34;

- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale.

Delle porzioni del resede condominiale (part. 365 sub. 21) sono assegnate in uso esclusivo e perpetuo a ogni singola abitazione del condominio. All'unità in oggetto viene assegnato l'uso esclusivo e perpetuo di due porzioni del suddetto resede pedonale e carrabile comune e precisamente le porzioni identificate con il n. 11 nel disegno planimetrico indicativo allegato alla perizia dell'Ing. Lupi.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusioni di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anzichè 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anzichè 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Si precisa inoltre che l'APE benché presente nella pratica edilizia agli atti comunali è ormai scaduto in quanto redatto da più di 10 anni. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Il **Bene N.º 7**, ovverosia il posto auto, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano seminterrato, lato nord-ovest di un più ampio fabbricato.

Descrizione

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, lato nord-ovest di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici.

L'unità in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede, androne d'ingresso, vano scala e/o rampa tutti a comune, è costituita da un unico stallone per il posteggio

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'unità non ha facciate esposte su spazi esterni, ha un'altezza interna utile di 2,30 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: non sono presenti infissi aperture presenti che sono dotate solo di grate in ferro.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia e in parte corrente in canalette esterne.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 24, Categoria C/6, superficie catastale 13 mq, rendita € 25,31.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a nord con resede comune (sub. 41) a est con vano scala comune (sub. 37) a sud con androne d'ingresso comune (sub. 40) e a ovest con proprietà ...OMISSIS....

Stato conservativo e Stato di occupazione

Il bene si presenta in un buono stato conservativo e risulta libero.

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare:



- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;



- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.



Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale e parte del resede comune assegnato ad uso esclusivo di alcune unità.



Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.



Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica



Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;

- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;

- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;

- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusione di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anziché 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anziché 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Non esiste l'APE.

Prezzo base: € 92.000,00 (Euronovantaduemila/00)

Offerta minima: € 69.000,00 (Eurosessantanovemila/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euromilleottocento/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

Provenienza del lotto. Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

* * *

LOTTO DUE - Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

• **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

Il **Bene N.° 2**, ovverosia l'appartamento, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano rialzato, lato sud-est di più ampio fabbricato.

Descrizione

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato, lato sud-est di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici. L'abitazione in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede e vano scala entrambi a comune, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno con antibagno e ripostiglio. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni di cui una sul lato sud e l'altra sul lato est, un'altezza interna utile dell'alloggio p.t. 2,70 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera, con persiane in legno.

Infissi interni: l'unità risulta priva delle porte interne.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia.

Impianto idrico-termico: di tipo sottotraccia predisposto per caldaia a gas metano attualmente mancante e termosifoni in alluminio.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 31, Categoria A/2, superficie catastale 54 mq, rendita € 294,64.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a est e sud con resede comune (sub. 41), a ovest con vano scala comune (sub. 38) e proprietà ...OMISSIS..., nonché a nord con altra proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare:

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;

- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Vano scala identificato dal sub. 38 a comune dei subalterni 27, 28, 33, 32, 35 e 36;

- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale.

Delle porzioni del resede condominiale (part. 365 sub. 21) sono assegnate in uso esclusivo e perpetuo a ogni singola abitazione del condominio. All'unità in oggetto viene assegnato l'uso esclusivo e perpetuo di due porzioni del suddetto resede pedonale e carrabile comune e precisamente le porzioni identificate con il n. 12 nel disegno planimetrico indicativo allegato alla perizia dell'Ing. Lupi.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusioni di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anziché 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anziché 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Si precisa inoltre che l'APE benché presente nella pratica edilizia agli atti comunali è ormai scaduto in quanto redatto da più di 10 anni. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Il **Bene N.° 11**, ovverosia il posto auto, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano seminterrato, lato sud di un più ampio fabbricato.

Descrizione

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, lato sud di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici.

L'unità in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede, androne d'ingresso, vano scala e/o rampa tutti a comune, è costituita da un unico stallone per il posteggio

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'unità non ha facciate esposte su spazi esterni, ha un'altezza interna utile di 2,30 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: non sono presenti infissi aperture presenti che sono dotate solo di grate in ferro.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia e in parte corrente in canalette esterne.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 28, Categoria C/6, superficie catastale 13 mq, rendita € 25,31.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a sud con resede comune (sub. 41), a ovest con vano scala comune (sub. 39), a nord con androne d'ingresso comune (sub. 40) e a est con proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Il bene si presenta in un buono stato conservativo e risulta libero.

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare,

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio
Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benchè presente un regolamento condominiale e parte del resede comune assegnato ad uso esclusivo di alcune unità.

Servitù, censi, livelli, usi civici
Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusione di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anzichè 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anzichè 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Non esiste l'APE.

Prezzo base: € 84.000,00 (Euroottantaquattromila/00)

Offerta minima: € 63.000,00 (Eurosessantatremila/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euromilleottocento/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

Provenienza del lotto . Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

* * *

LOTTO TRE - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

Il Bene N.° 3, ovverosia l'appartamento, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano primo, lato nord-ovest di più ampio fabbricato.

Descrizione

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, lato nord-ovest di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici. L'abitazione in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede e vano scala entrambi a comune, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno con antibagno.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni di cui una sul lato nord e l'altra sul lato ovest, un'altezza interna utile dell'alloggio p.p. 2,70 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera, con persiane in legno.

Infissi interni: l'unità risulta priva delle porte interne.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia.

Impianto idrico-termico: di tipo sottotraccia predisposto per caldaia a gas metano attualmente mancante e termosifoni in alluminio.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 33, Categoria A/2, superficie catastale 48 mq, rendita € 252,55.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini

Il bene in oggetto confina a ovest e nord con affaccio su resede comune (sub. 41), a est con vano scala comune (sub. 39) e altra proprietà della società esecutata, nonché a sud sempre con altra proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Il bene si presenta in un buono stato conservativo e risulta libero.

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare,

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 39 a comune dei subalterni 29, 30, 33 e 34;
- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale.

Delle porzioni del resede condominiale (part. 365 sub. 21) sono assegnate in uso esclusivo e perpetuo a ogni singola abitazione del condominio. All'unità in oggetto viene assegnato l'uso esclusivo e perpetuo di due porzioni del suddetto resede pedonale e carrabile comune e precisamente le porzioni identificate con il n. 13 nel disegno planimetrico indicativo allegato alla perizia dell'Ing. Lupi.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusioni di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anziché 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anziché 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Si precisa inoltre che l'APE benchè presente nella pratica edilizia agli atti comunali è ormai scaduto in quanto redatto da più di 10 anni. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Il Bene N.° 8, ovverosia il posto auto, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano seminterrato, lato nord di un più ampio fabbricato.

Descrizione

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, lato nord di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici.

L'unità in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede, androne d'ingresso, vano scala e/o rampa tutti a comune, è costituita da un unico stallo per il posteggio

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'unità non ha facciate esposte su spazi esterni, ha un'altezza interna utile di 2,30 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: non sono presenti infissi aperture presenti che sono dotate solo di grate in ferro.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia e in parte corrente in canaletti esterne.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 25, Categoria C/6, superficie catastale 14 mq, rendita € 21,69.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a nord con resede comune (sub. 41), a ovest con vano scala comune (sub. 37), a sud con androne d'ingresso comune (sub. 40) e a ovest con proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare,

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;

- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale e parte del resede comune assegnato ad uso esclusivo di alcune unità.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusione di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anzichè 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anzichè 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Non esiste l'APE.



Prezzo base: € 78.000,00 (Euronosettantottomila/00)

Offerta minima: € 58.500,00 (Eurocinquantottomilacinquecento/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euromilleottocento/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

Provenienza del lotto . Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

* * *

LOTTO QUATTRO - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

• **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

Il **Bene N.° 4**, ovverosia l'appartamento, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano primo, lato nord-est di più ampio fabbricato.

Descrizione

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, lato nord-est di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici. L'abitazione in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede e vano scala entrambi a comune, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, locale armadi, bagno con antibagno e ripostiglio. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni di cui una sul lato nord e l'altra sul lato est, un'altezza interna utile dell'alloggio p.p. 2,70 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera, con persiane in legno.

Infissi interni: l'unità risulta priva delle porte interne.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia.

Impianto idrico-termico: di tipo sottotraccia predisposto per caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio attualmente mancante.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 34, Categoria A/2, superficie catastale 61 mq, rendita € 294,64.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Il bene in oggetto confina a est e nord con affaccio su resede comune (sub. 41), a ovest con vano scala comune (sub. 39) e altra proprietà della società esecutata, nonché a sud sempre con altrà proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Il bene si presenta in un buono stato conservativo e risulta libero.

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare:

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 39 a comune dei subalterni 29, 30, 33 e 34;
- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

ASTE GIUDIZIARIE®

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale.

Delle porzioni del resede condominiale (part. 365 sub. 21) sono assegnate in uso esclusivo e perpetuo a ogni singola abitazione del condominio. All'unità in oggetto viene assegnato l'uso esclusivo e perpetuo di due porzioni del suddetto resede pedonale e carrabile comune e precisamente le porzioni identificate con il n. 14 nel disegno planimetrico indicativo allegato alla perizia dell'Ing. Lupi.

Servitù, censi, livelli, usi civici

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto

originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusioni di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anziché 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anziché 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Si precisa inoltre che l'APE benchè presente nella pratica edilizia agli atti comunali è ormai scaduto in quanto redatto da più di 10 anni. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Il Bene N.° 9, ovverosia il posto auto, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano seminterrato, lato nord-est di un più ampio fabbricato.

Descrizione

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, lato nord-est di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici.

L'unità in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede, androne d'ingresso, vano scala e/o rampa tutti a comune, è costituita da un unico stallo per il posteggio

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'unità non ha facciate esposte su spazi esterni, ha un'altezza interna utile di 2,30 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: non sono presenti infissi aperture presenti che sono dotate solo di grate in ferro.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia e in parte corrente in canaletti esterne.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 26, Categoria C/6, superficie catastale 14 mq, rendita € 25,31.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a nord ed est con resede comune (sub. 41), a sud con androne d'ingresso comune (sub. 40) e a ovest con proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Il bene si presenta in un buono stato conservativo e risulta libero.

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di proprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare,

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;

- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale e parte del resede comune assegnato ad uso esclusivo di alcune unità.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusione di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anzichè 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anzichè 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Non esiste l'APE.

Prezzo base :€ 92.000,00 (Euronovantaduemila/00)

Offerta minima : € 69.000,00 (Eurosessantanovemila/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euromilleottocento/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

Provenienza del lotto. Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

* * *

LOTTO CINQUE - Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

• **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

Il Bene N.° 5, ovverosia l'appartamento, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano primo, lato sud-est di più ampio fabbricato.

Descrizione

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, lato sud-est di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici. L'abitazione in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede e vano scala entrambi a comune, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno con antibagno e ripostiglio. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni di cui una sul lato sud e l'altra sul lato est, un'altezza interna utile dell'alloggio p.p. 2,70 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera, con persiane in legno.

Infissi interni: porte interne in legno.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia.

Impianto idrico-termico: di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 35, Categoria A/2, superficie catastale 54 mq, rendita € 294,64.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a ovest e sud con resede comune (sub. 41), a est con vano scala comune (sub. 38) e altra proprietà della società esecutata, nonché a sud sempre con altra proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Il bene si presenta in un buono stato conservativo e risulta libero.

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare,

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 38 a comune dei subalterni 27, 28, 31, 32, 35 e 36;
- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale.

Delle porzioni del resede condominiale (part. 365 sub. 21) sono assegnate in uso esclusivo e perpetuo a ogni singola abitazione del condominio. All'unità in oggetto viene assegnato l'uso esclusivo e perpetuo di due porzioni del suddetto resede pedonale e carrabile comune e precisamente le porzioni identificate con il n. 15 nel disegno planimetrico indicativo allegato alla perizia dell'Ing. Lupi.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusioni di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anziché 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anziché 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Si precisa inoltre che l'APE benché presente nella pratica edilizia agli atti comunali è ormai scaduto in quanto redatto da più di 10 anni. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Il Bene N.° 10, ovverosia il posto auto, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di posto auto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano seminterrato, lato sud-est di un più ampio fabbricato.

Descrizione

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, lato sud-est di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici.

L'unità in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede, androne d'ingresso, vano scala e/o rampa tutti a comune, è costituita da un unico stallo per il posteggio.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'unità non ha facciate esposte su spazi esterni, ha un'altezza interna utile di 2,30 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: non sono presenti infissi aperture presenti che sono dotate solo di grate in ferro.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia e in parte corrente in canaletti esterne.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 27, Categoria C/6, superficie catastale 14 mq, rendita € 25,31.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Il bene in oggetto confina a sud ed est con resede comune (sub. 41), a nord con androne d'ingresso comune (sub. 40) e a ovest con proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare,

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;

- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;

- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale e parte del resede comune assegnato ad uso esclusivo di alcune unità.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Provenienza ventennale

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusione di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anzichè 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anzichè 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Non esiste l'APE.



Prezzo base: € 84.000,00 (Euroottantaquattromila/00)

Offerta minima: € 63.000,00 (Eurosessantatremila/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euromilleottocento/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

Provenienza del lotto. Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

* * *

LOTTO SEI - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, la cui la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

Il Bene N.^o 6, ovverosia l'appartamento, è di piena proprietà di ...OMISSIS... e trattasi di appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Provinciale Francesca, al piano primo, lato sud-ovest di più ampio fabbricato.

Descrizione

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, lato sud-ovest di un più ampio fabbricato comprendente complessivamente otto unità abitative e sei posti auto coperti, a sua volta ricompreso in un maggior lotto di complessivi due edifici. L'abitazione in oggetto, con accesso dalla strada pubblica tramite passaggio su resede e vano scala entrambi a comune, è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno con antibagno e ripostiglio. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'alloggio ha due facciate esposte su spazi esterni di cui una sul lato sud e l'altra sul lato ovest, un'altezza interna utile dell'alloggio p.p. 2,70 m.

Le strutture verticali sono in cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati; i solai sono in laterocemento intonacati al civile; la copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna; le pareti esterne ed interne in muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera, con persiane in legno.

Infissi interni: l'unità risulta priva di porte interne.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia.

Impianto idrico-termico: di tipo sottotraccia predisposto per caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio attualmente mancanti.

Dati catastali

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al Fg. 35, Part. 365, Sub. 36, Categoria A/2, superficie catastale 54 mq, rendita € 294,64.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Confini

Il bene in oggetto confina a ovest e sud con affaccio su resede comune (sub. 41), a est con vano scala comune (sub. 38) e altra proprietà della società esecutata, nonché a sud sempre con altra proprietà della società esecutata.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Il bene si presenta in un buono stato conservativo e risulta libero.

Parti comuni

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione e in particolare,

- Resede esterno identificato dal sub. 21 a comune dei subalterni da 1 al 16 compreso e dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 37 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Vano scala identificato dal sub. 38 a comune dei subalterni 27, 28, 31, 32, 35 e 36;
- Androne d'ingresso identificato dal sub. 40 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso;
- Resede esterno identificato dal sub. 41 a comune dei subalterni dal 23 al 36 compreso.

Condominio

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta essere presente un condominio costituito benché presente un regolamento condominiale.

Delle porzioni del resede condominiale (part. 365 sub. 21) sono assegnate in uso esclusivo e perpetuo a ogni singola abitazione del condominio. All'unità in oggetto viene assegnato l'uso esclusivo e perpetuo di due porzioni del suddetto resede pedonale e carrabile comune e precisamente le porzioni identificate con il n. 16 nel disegno planimetrico indicativo allegato alla perizia dell'Ing. Lupi.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi, con la precisazione che dall'atto d'obbligo del 19/09/2007 del Not. Paciarelli Odoardo rep. 92994/14211, trascritto a Pisa il 27/09/2007, Reg. Gen. n. 21609 e Reg. part. n. 12388, risultano n. 8 autorimesse quando in realtà sia nel progetto originario che attualmente sul posto sono presenti n. 6 posti auto coperti esclusivi di cui 5 oggetto della presente procedura.

Si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi.

Formalità pregiudizievoli

Per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni a iscrizioni si rinvia alla perizia dell'Ing. Lupi. Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo pari a € 299,00.

Normativa urbanistica

Il bene ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 8 - Ponticelli - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1°.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/32 del 09/10/2007 Pratica n. 2006/33/0;
- Variante Finale del 10/12/2010 Prot. n. 016078 del 16/12/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 10/12/2010 Prot. n. 016074 del 16/12/2010;
- Attestazione di Abitabilità del 10/12/2010 prot. n. 16075 del 16/12/2010.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad esclusioni di alcune piccole differenze quali l'altezza interna del seminterrato pari a 2,30 m anzichè 2,40 m. e dell'altezza del fabbricato sottogronda pari a 7,66 anzichè 7,60, però da non configurarsi come difformità edilizie e urbanistiche in quanto rientranti nelle cosiddette "tolleranze" cui all'art. 34 bis. del DPR 381/2001.

Si precisa inoltre che l'APE benchè presente nella pratica edilizia agli atti comunali è ormai scaduto in quanto redatto da più di 10 anni. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Prezzo base: € 76.000,00 (Eurosettantaseimila/00)

Offerta minima: € 57.000,00 (Eurocinquantasettemila/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euromilleottocento/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

Provenienza del lotto. Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

* * *

Modalità di vendita asincrona telematica

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società **EdicomFinance S.r.l.**, disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it** e nominato il Delegato quale referente della procedura.

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

C) Le offerte di acquisto devono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ex art.12 e 13 del D.M. 32/15. Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno ed all'ora stabiliti.

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

E) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Offerte in modalità telematica

1. Le offerte in via esclusivamente telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo co., c.p.c.. L'avvocato non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte. Le offerte in via

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

Si fa presente che per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inline S.p.A. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

2. 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.

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

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 144/2024" [o "PROC ESEC RGE 144/2024 TRIB PISA], IBAN IT 96 J 08461 14000 000011007769, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva Immobiliare n. 144/2024 R.G.E., lotto n. ____ versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul

conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere pagato, in modalità telematica, l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagata tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA-utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici e con le modalità ivi indicate all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. Per il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente, in sintesi, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

7. L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. in caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente.

Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile

l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Documenti da allegare all'offerta telematica:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

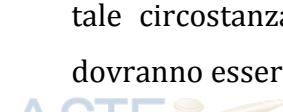
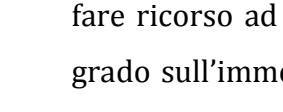
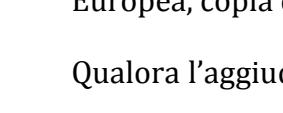
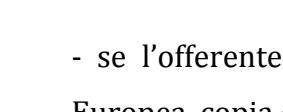
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

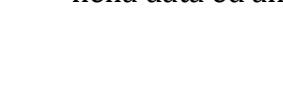
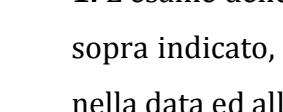


- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno.



Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona

1. L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematiche, sopra indicato, e le buste - contenenti le offerte - verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita.



2. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

3. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

4. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibile offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in quest'ordinanza e alla legge.

5. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed all parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

6. In caso di presentazione di più offerte, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

7. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 3 marzo 2026. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti (c.d. *extra time*) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

8. I rilanci sono stabiliti come sopra specificati per ogni LOTTO [€ 1.800,00 (Euromilleottocento/00)].

9. Il Delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

10. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccordo esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

11. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

12. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

13. In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta o imposta di registro) e le spese di trasferimento, nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

14. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: **i.** bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure; **ii.** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n. 144/2024 R.G.E." o "PROC ESEC RGE 144/2024 TRIB PISA".

15. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

16. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo;

17. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

18. Ai sensi dell'art. 574 c.p.c., il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

19. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n.231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

20. Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente.

21. L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al sottoscritto Delegato di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

22. Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso Istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15

(quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esegutato.

23. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita (PEC: gaetano.toscano@pec.it).

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che

- l'immobile potrà essere visionato 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 (n. 144/24), e compilando i campi richiesti;

- le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esegutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie**,

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché all'ordinanza di delega;

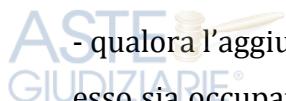
e rende noto che

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;



- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Toscano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

