

TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare senza incanto telematica asincrona

Primo esperimento di vendita

nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 164/2024

L'avv. Marialuisa Portafoglio su delega del GE Dott.ssa Pastacaldi Laura, a norma dell'art. 591bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 164/2024,

promossa da

... omissis ... contro ... omissis ... e omissis ..., entrambi residenti in ... omissis ...;

AVVISA

che presso il proprio studio in Pisa, via San Martino n. 77, in data **18 MARZO 2026 alle ore 11:00** 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 **LOTTO UNICO** descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato di vecchia costruzione a carattere ultra-popolare per civile abitazione costituente un aggregato di maggior consistenza posto nel Comune di Cascina, frazione Zambra, via della Torre n. 79.

Le consistenze immobiliari oggetto di procedura indipendenti e articolate su due piani fuori terra collegati da scala interna, sono composte da ingresso, cucina, soggiorno e piccolo ripostiglio sottoscala al piano terreno e da due camere, disimpegno ripostiglio e servizio igienico al piano primo.

E' annesso in proprietà esclusiva a sud del corpo principale un resede di circa 100 mq. su cui insiste una veranda, una piccola tettoia e un manufatto ad uso deposito/lavanderia (con integrato un forno a legna).

Si accede alle consistenze immobiliari sopra descritta da Via della Torre mediante passo a comune rappresentato dalla Particella n. 143 del Foglio n. 7.

I beni sopra descritti sono localizzati in zona residenziale periferica della frazione di Zambra, dove nel raggio di 500 ml sono presenti i seguenti servizi:

- luogo di culto (Chiesa di San Jacopo);
- società sportive;
- istituto scolastico (Scuola Primaria Giovanni XXIII);
- attività ricreative;
- fermata autobus linea 160 (per Pisa via Battisti) e 161 (per Centro Commerciale Navacchio).

TITOLARITÀ.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ... omissis (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ... omissis ...

... omissis ...

... omissis ...

- ... omissis (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ... omissis ...

... omissis ...

... omissis ...

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ... omissis ... (Proprietà 1/2)

- ... omissis ... (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale di "comunione legale dei beni" dei coniugi ... omissis ... e ... omissis ..., risulta certificato nell'atto di provenienza delle consistenze immobiliari in esecuzione, specificatamente nel rogito a firma del notaio PIACENTINO Forziati stipulato in data 23/07/1997, Repertorio n. 11382, Raccolta n. 4618 Trascritto a Pisa in data 24/07/1997 Registro generale n. 10244, Registro particolare n. 7028.

CONFINI.

L'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa al Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2, confina con le proprietà di seguito indicate:

NORD

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 143, intestati a ... OMISSIS ...;

EST

- passo a comune graffato alla presella rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 143, intestati a ... OMISSIS ...;

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 148, intestati a ... OMISSIS ...;

SUD

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 148, intestati a ... OMISSIS ...;

- viabilità pubblica Via della Torre;

OVEST

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 147, intestati a ... OMISSIS ...;
 - corte rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 145 quale BCNC (bene comune non sensibile) ad altre proprietà;
 - beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina Provincia di Pisa, al Foglio n. 7, Particella n. 142, intestati a ... OMISSIS ...;
- salvo se altri.

CONSISTENZA.

destinazione	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie convenzionale	altezza	piano
Abitazione PTE	40,69 mq	51,56 mq	1	51,56 mq	2,60 m	terra
Abitazione PZ1	39,70 mq	51,56 mq	1	51,56 mq	3,16 m	primo
Locale di deposito	15,06 mq	21,99 mq	0,2	4,40 mq	2,44 m	terra
Veranda	23,40 mq	24,70 mq	0,9	22,23 mq	0,0 m	terra
cortile	52,58 mq	54,82 mq	0,18	9,87 mq	0,0 m	terra
Totale superficie convenzionale				139,62 mq		
Incidenza condominiale				0%		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'entità dei beni oggetto di esecuzione, se pur lo strumento urbanistico ne permettesse la frazionabilità, tale operazione risulterebbe di difficile attuazione per problemi legati alla fruibilità dei locali e dei servizi/impianti ad essi asserviti, nonché privo di vantaggi economici per l'alienazione degli stessi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI.

Dalle visure catastali allegate al presente elaborato peritale si può riscontrare che i titolari delle consistenze immobiliari in esecuzione, ... omissis ... nata a ... omissis ..., il ... omissis ..., Codice Fiscale ... omissis ... e il Sig. ... omissis ... nato a ... omissis ..., il ... omissis ... , Codice Fiscale ... omissis ... , sono corrispondenti sia con gli atti di provenienza che con gli estremi formalizzati nel verbale di pignoramento.

Premesso quanto sopra preciso quanto segue:

- la data del 19/01/2025 è riferita all'ultima ispezione effettuata c/ la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali;
- la visura "Storica per immobile" effettuata in data 19/01/2025 relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, Provincia di Pisa (B950), nel Foglio n. 7, Particella n. 144, Subalterno n. 1-2, da evidenza delle seguenti formalità:
 - * IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
 - * VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
 - * VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994;

* VARIAZIONE AGG. PLANIM. del 25/06/1997 (n. A02031.1/1997) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

* VARIAZIONE RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO del 25/06/1997 in atti dal 25/11/1997 (n. A02031.1/1997) - Notifica in corso di protocollo n. 3595 del 25/11/1997;

* ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1997 in atti dal 02/12/1997 COMPRAVENDITA (n. 5392.1/1997) - Notifica in corso di protocollo n. 4273 del 18/12/1997;

* VARIAZIONE BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 05/03/2013 Pratica n. PI0026245 in atti dal 05/03/2013 (n. 6916.1/2013) - Notifica n. 4273/1997;

* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata il data 25/06/1997, protocollo. n. A/2031.

DATI CATASTALI.

- Fg. 7, part. 144, sub. 1-2. Cat. A/4, classe 1, Consistenza 6 vani, sup. catastale 93 mq, rendita € 284,46, piani t-1;

- Fg 7, part. 144, qualità ente urbano, sup. catastale 144 mq;

CORRISPONDENZA CATASTALE.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Fermo restando la correttezza degli identificativi catastali che rappresentano le consistenze in esecuzione, compatibilmente con il grado di precisione grafica della planimetria catastale in scala 1: 200 presentata in data 25/06/1997, l'accesso e rilievo dei luoghi effettuato in data 18/02/2025 ha dato evidenza delle seguenti difformità:

a) non corretta rappresentazione di alcuni spessori dei setti murari;

b) variata distribuzione interna ed esterna:

- nel piano terra sono stati rimossi i setti murari che costituivano il ripostiglio e il disimpegno, trasformando il varco di accesso di quest'ultimo in una finestra;

- il vano censito "cucina" è stato destinato a soggiorno mentre il setto murario portante a divisione con il vano divenuto cucina è stato in parte abbattuto per creare un ambiente aperto;

- nel piano primo è stato spostato il setto murario a divisione tra la camera e il bagno per dare maggiore ampiezza a quest'ultimo;

c) non corrispondenza dei manufatti secondari:

- il locale di sgombrò antistante via della Torre è stato ampliato per tutta la larghezza della presella, non permettendo un accesso diretto alla viabilità anzidetta.

d) variazione delle superfici coperte:

- sul prospetto Sud del fabbricato principale è stato realizzato un ampio pergolato.

- sul prospetto Ovest in aderenza alla particella n. 146 è stata realizzato un piccolo pergolato.

Premesso quanto sopra, sulla base di quanto visionato e rilevato, non sussiste una corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

Compatibilmente alla legittimità urbanistica degli interventi apportati, tale situazione impone un riallineamento delle planimetrie catastali.

N.B.

L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano".

Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al catasto terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc.. Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile.

E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

STATO CONSERVATIVO.

La presa visione dei locali in occasione dell'accesso effettuato in data 18/02/2025, non ha dato prova di particolari criticità strutturali.

Dal punto di vista conservativo si da evidenza di quanto segue:

- l'immobile nel suo complesso è in buono stato conservativo;
- tutte le finiture presenti, danno evidenza di una avvenuta ristrutturazione;
- l'immobile presenta notevoli problematiche di efficientemente energetico, con sensibile dispersione termica che si manifesta maggiormente sulle pareti direttamente esposte a Nord e Est. e sulla copertura a falda. Per ovviare a dette problematiche la proprietà, ha cercato di ottimizzare lo stato di fatto realizzando

parziali placcature delle pareti esterne maggiormente esposte, con pennellature di legno coibentate.

PARTI COMUNI.

Le consistenze oggetto della presente procedura, per quanto non costituiscano un condominio, fanno parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo.

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.

Negli atti di provenienza dei beni non vi è riferimento a servitù, censo, livello o usi civici, fatta eccezione per un passo a comune sul bene distinto al catasto Terreni del Comune di Cascina nel Foglio n. 7, Particella n. 149.

Come evidenziato nella "Visura storica", la Particella n. 149 in data 05/03/2013 con "Variazione-bonifica identificativo catastale (n.959.1/20139), è stata soppressa ed è stata variata la particella n. 143.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi presso i luoghi in data 18/02/2025, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-nr;

Esposizione:

- l'unità immobiliare principale articolata su due piani fuori terra di un fabbricato di maggior consistenza è esposta su tre lati e precisamente a Nord (parzialmente), Ovest e Sud;

- l'annesso, articolato su un unico piano fuori terra, posto in aderenza ad altri fabbricati è esposto a Nord e Sud;

Altezza interna utile:

- Piano terra (PTE):

* Fabbricato principale: 2,64 ml. il soggiorno, 2,57 ml. la cucina;

* Annesso Hmin. 2,19 ml., Hmax= 2,69 ml.;

- Piano primo (P01): Hmin. 2,57 ml., Hmax= 3,76 ml.;

Strutture verticali:

- nr. Per la conformazione e epoca di realizzazione del fabbricato si presume che l'orditura portante sia realizzata in laterizio. Non si ravvedono quadri lesivi;

Solai:

- il solaio interposto tra il piano terra e il piano primo è realizzato in latero-cemento, privo di avvallamenti e/o quadri lesivi;

- il solaio di copertura sia del corpo principale che dell'annesso sono realizzati a capanna con orditura primaria e secondaria lignea;

Manto di copertura:

- realizzato in elementi di cotto sovrapposti tipologia coppo/embrice. Non è stato possibile appurare se vi sia una impermeabilizzazione sotto tegola e/o interposta coibentazione;

Pareti esterne ed interne:

- realizzate in muratura con finitura ad intonaco civile su ambo i lati. Non si ravvedono quadri lesivi;

Pavimentazione interna:

- le pavimentazioni all'interno dell'appartamento sono diversificate a seconda dell'ambiente. Al piano terra (zona giorno), sono in monocottura/gress mentre al piano primo (zona notte) in parquet. La tipologia dei materiali riscontrati non è riconducibile alla data di realizzazione del fabbricato, ma attribuibili ad una ristrutturazione dell'appartamento. Non si ravvedono criticità conservative;

Infissi:

* Interni: realizzati tutti in legno di buona fattura e ottima conservazione con movimentazione ad anta battente fatta eccezione per la porta della cameretta con apertura a scorrimento.

* Esterni: il portoncino di ingresso all'appartamento è un blindato con finitura interna ed esterna in legno. I serramenti sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice corredati all'interno da scuroni e all'esterno da perziane in alluminio

verniciato. Tra l'infisso e l'oscurante esterno è interposta una rete zanzariera con sistema di riavvolgimento verticale. Tutti i componenti sopra descritti non presentano particolari criticità conservative;

Scale:

L'unità immobiliare articolata su due livelli è collegata da scala interna, realizzata in muratura con finitura in legno;

Impianti:

* Fognario: l'immobile si presume non sia allacciato alla fognatura comunale;

* Elettrico: realizzato prevalentemente con tubazioni sottotraccia a 220 V con quadro elettrico a valle del contatore posto all'ingresso dell'immobile e un sotto-quadro elettrico per le utenze della cucina.

* Idrico: realizzato con tubazioni sottotraccia.

* Termico: la produzione di acqua calda per uso sanitario e termico avviene da caldaia murale alimentata a gas di rete installata sulla parete esterna. La distribuzione del fluido termico(acqua) avviene tramite tubazioni sottotraccia con propagazione del calore mediante piastre radianti in alluminio e regolazione tramite termostato di zona.

* Altri impianti: condizionatore mono-split posto asservito alla camera esposta ad Over con unità esterna posizionata nel prospetto frontale.

Terreno: il fabbricato è dotato di un'area esterna di pertinenza esclusiva accessibile esclusivamente a piedi, transitando su passo a comune. Da specificare che per effetto dell'ampliamento operato all'annesso, detto resede risulta frazionato e discontinuo, accessibile in parte dal fabbricato principale, mentre la residua porzione è direttamente a contatto con Via dell Torre;

Forniture:

- Elettrica: punto fornitura posta all'ingresso dell'appartamento;
- Idrica: punto di fornitura su resede esterno Via della Torre in aderenza all'annesso;
- Gas: punto di fornitura su manufatto prospetto frontale, all'interno del resede esclusivo;
- telefonica: no;
- TV/SAT: autonoma su copertura;
- Fognatura: no comunale, fossa tricamerale.

STATO DI OCCUPAZIONE.

All'accesso del 18/02/2025 hanno preso parte alle operazioni peritali la ... omissis ... e il ... omissis ... in qualità di proprietari e utilizzatori dei beni in esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

• Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; • La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; • La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, al Sig. **** Omissis **** nato a Cascina (PI), il 10/03/1914, Codice Fiscale **** Omissis ****, e alla sorella **** Omissis **** nata a Cascina(PI), il 24/12/1911, il diritto di proprietà sulle consistenze immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenute, a fronte delle seguenti formalità:

SUCCESSIONE legittima del comune padre **** Omissis **** apertasi a Cascina in data 14/02/1961 (denuncia di successione n. 17 Vol. 361 presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 16/01/1964); RIUNIONE DI USUFRUTTO alla nuda proprietà in morte della comune madre **** Omissis ****, avvenuta il 14/11/1964 (denuncia di riunione usufrutto registrata a Pontedera il 12/04/1978 al n. 2642/2 e classificata al n. 16 Vol. 377).

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.

All'accesso del 18/02/2025 hanno preso parte alle operazioni peritali la ... omissis ... e il ... omissis ... in qualità di proprietari e utilizzatori dei beni in esecuzione.

L'immobile in oggetto secondo il "Regolamento Urbanistico Vigente" del Comune di Cascina, risulta inquadrato come segue:

UTOE 3 Zambra; Assetti insediativi;- Zone storiche (art. 24);- Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche (art. 24.1);- (2) Edificio di interesse tipologico. Per le specifiche si rimanda all'estratto delle "Norme Tecniche di Attuazione" e del "Regolamento Urbanistico" allegato all'elaborato peritale.

REGOLAITA' EDILIZIA.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In virtù di quanto dichiarato nell'atto di provenienza per mezzo del quale gli esecutati sono entrati nel possesso dei beni, in data 02/02/2025, con formale istanza di accesso agli atti (Protocollo n. 0004224/2025 del 03/02/2025), è stato richiesto al Comune di Cascina la produzione di quanto segue:

- Concessione in sanatoria n. 188/1977 ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 (istanza Prot. 3810 del 06/03/1997);
- qualsiasi documento concessorio, autorizzativo e/o certificatorio relativo all'immobile sito nel Comune di Cascina nel Foglio n. 7 Particella n. 144, Subalterno n. 1-2;

l'istanza di cui sopra (come da mia consuetudine), è stata correlata di un allegato su cui indicata la localizzazione dell'immobile, le visure catastali, l'estratto di mappa, la planimetria catastale, la storia urbanistica desunta dall'atto di compravendita, nonché le provenienze.

In data 11/03/2025 Il Comune di Cascina, a seguito del pagamento dei "diritti di ricerca e visura pratica", ha prodotto un documento rilevatosi non attinente all'istanza formulata.

A partire dal 12/03/2025 sono susseguite corrispondenze con Il Comune di Cascina per l'ottenimento di quanto richiesto.

Non trovando una soluzione, in data 26/05/2025 è stato chiesto al Comune di Cascina, di produrre una dichiarazione nella quale fosse indicata l'impossibilità di ottemperare all'istanza.

In risposta alla precedente l'Ufficio Relazione con il Pubblico del Comune di Cascina ha dichiarato di provvedere all'inoltro delle pratiche fornite dall'Ufficio Edilizia Privata che le detiene, restando in attesa di inoltrare la pratica giusta non appena verrà ricevuta.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.

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

Per le motivazioni sopra esposte, non è possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In assenza di una documentazione certa che dia dimostrazione della regolare realizzazione del fabbricato, l'unico termine di raffronto è costituito dalla planimetria catastale depositata in data 25/06/1997 nonché dalle dichiarazioni rese dagli esecutati.

Nell'accesso verbalizzato in data 18/02/2025, riscontrando le difformità alla planimetria catastale già esposte, la proprietà ha dichiarato di aver operato interventi edilizi in assenza di titoli autorizzativi, che determinano la necessità di un riallineamento sia urbanistico che catastale.

Relativamente agli impianti, per le motivazioni già esposte, il Comune di Cascina non è stato in grado di produrre alcuna certificazione. Nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come

un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. Premesso quanto sopra, la proprietà nel corso delle operazioni peritali ha prodotto il "Libretto impianto" relativo alla Centrale termica e l'ultimo rapporto di controllo dell'efficienza energetica eseguito in data 30/12/2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di procedura non appartengono a condominio.

Prezzo base: € 119.458,87 (centodiciannovemilaquattrocentocinquantotto/87)

Offerta minima: € 89.594,15 (ottantanovemilacinquecentonovantaquattro/15)

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

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 Edicom Finance Srl e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**

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 asincrona devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per

persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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 **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 R.E.", **IBAN: IT74 B 05034 70951 000000004719** importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo;

5. Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 164/2024 R.G.E., lotto n. 1, 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, invece, 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 versato l’importo di **€ 16,00** per la marca da bollo, che 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16/00 euro) 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.

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.

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.

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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un notaio, previa autorizzazione dello stesso notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del DLgs 149 del 2022. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altri soggetti giuridici, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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 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;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto

offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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. 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.

Qualora l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.585 c.p.c., per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato, e verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;

- 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;
- 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.
- **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 11:00 del giorno 23 marzo 2026. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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.

- 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;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), 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;

- 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.

- 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;

- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- l'aggiudicatario o l'assegnatario, 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;

- 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 esecutato;

- 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 cpc.;

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: marialuisa.portafoglio@pecordineavvocatipisa.it**). Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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. 164/2024), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero, 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com;

- che, 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;

- che, 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);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

e rende noto

a) 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;

b) che 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;

c) che 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;

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

e) che, 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;

f) che 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;

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

h) che 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. Marialuisa Portafoglio