Esecuzione n. 18/2024 R.E.

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

La Avv. Cristina Sbrana (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 17/03/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 18/2024 R.E. promossa da Purple SPV S.r.l.,
contro: **** +**** +**** +****;

avvisa

che presso lo studio della Professionista Delegato posto in Pisa, Via Cavour, 27 e tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance Srl, **garavirtuale.it**, **il giorno 19/09/2025 alle ore 17:00** avrà luogo l'esame delle offerte e l'avvio della vendita senza incanto in modalità asincrona telematica dei beni di seguito descritti.

Beni oggetto di vendita

Lotto 1

Descrizione del bene:

Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano Terra.
Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni , quali pertinenze ed ampio terreno ; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da qu attro appartamenti (Lotti 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Lotto 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Il Lotto 1 si compone di Appartamento posto al piano terra, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni ; la centrale termica, posta sotto la scala esterna , è comune con l'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Rappresentazione catastale:

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

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Palaia (PI) al ***Fg. 14, Part. 82, Sub. 6,*** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 120 m.q., Rendita € 503,55 – Piano T.

Corrispondenza catastale

Il CTU fa presente nella perizia di stima che il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, rappresentati catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14.

Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.2.

Provenienza:

Dal 25/12/2022 al 31/01/2024 gli immobili pervenivano a **** e **** per la quota di 1/4 ciascuno in proprietà degli immobili di cui al F.14 n.82 sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9 ,10, Particella 83, tramite Accettazione con beneficio d'inventario Rogante Not. Fabrizio Nencioni in data 23/01/2023 Repertorio ***, Raccolta ***, Trascritto presso Pisa in data 07/02/2023, Reg. gen. ***, Reg. part. ***.

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi dell' 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.*** presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.***/***.

Servitù:

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere , quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo. In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione, i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù createsi anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo .

Patti:

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate effettuata dalla CTU non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

Precisazioni:

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

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale, relativo cancello e parte del terreno, risulta estraneo alla procedura; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si fara carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno: misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell 'intero lotto nonché la veri fica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti; - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, nº 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana nº 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali , pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti , del quale , pertanto, si ignora la conformità ; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Confini:

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

Occupazione:

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati, salvo fatti o atti non noti.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla CTU non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti. in quanto il complesso edilizio

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

risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Regolarità edilizia:

Il complesso edilizio, per quanto riscontrato dalle foto aeree della regione Toscana, risulta edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Lo stesso complesso, secondo il Regolamento Urbanistico vigente del comune di Palaia, risulta in territorio agricolo aperto e normato con la schedatura n.164 dagli articoli 22 e 24 delle nta; secondo le previsioni urbanistiche risulta esterno alle utoe. Il complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Una piccola parte, a nord, il terreno di pertinenza del complesso ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico per aree boscate. Vedasi comunque la normativa urbanistica del comune di Palaia e le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Sono state reperite le immagini aerofotogrammetriche pubblicate dalla Regione Toscana dalle quali risulta che il complesso edilizio è stato realizzato in epoca antecedente al 1' settembre 1967. Successivamente tutto il complesso è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, che vengono di seguito dettagliatamente descritti: A seguito di richiesta presso il Comune di Palaia lo stesso ha fornito anche i seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n.468 del 29-03-1983 per ristrutturazione di un fabbricato colonico.(Fabbricato 1) - Concessione Edilizia n.779 del 19-02-1988 per Variante alla C.E. n.468/1983.(Fabbricato 1) - Concessione Edilizia n.950 del 29-05-1990 per costruzione della piscina. - Concessione in Sanatoria n.07 del 28/05/2001 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per difformità nelle C.E. del 1983.(Fabbricato 1) - Denuncia di Inizio Attività n .100 del 28/07/2001 per opere di recinzione con realizzazione di nuovo tratto di strada per spostamento accesso. - Denuncia di Inizio Attività n.138 del 07/11/2002 per ristrutturazione del fabbricato e successivo deposito del progetto ai sensi dell'art.39 L.R. 52/1999.(Fabbricato 1) - Denuncia di Inizio Attività n.139 del 07/11/2002 per realizzazione locali di servizio al piano terra.(Fabbricato 2) - Autorizzazione allo scarico n.05/2024 per l'impianto di smaltimento. - Attestazione di conformità in sanatoria pratica n .03/2004 per difformità a costruzione di piscina e struttura di servizio (loggiato est del fabbricato 2-bene 5); detta pratica è legata alla DIA 57/2005 e non risulta rilasciata ; l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P .A. - Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n .57/2005 per modifiche interne a locali interrati annessi alla piscina (pratica legata alla P .E.n.03/2004). - Accertamento di conformità in sanatoria / Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica Edilizia n.002/2023, protocollo n.2449 del 06/04/2023, relativamente a modifiche al fabbricato 2 (Lotto 5) con realizzazione di servizio igienico , in corso di istruttoria (è stata infatti richiesta documentazione ad integrazione e non è noto che sia stata prodotta) e non essendo rilasciata l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico del ritiro o di quanto venga stabilito dalla P .A. o eventualmente della rimessa in pristino se necessaria.

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

E' stata reperita l'Attestazione di Abitabilità depositata il 02-02-2005 a seguito della ristrutturazione di cui alla pratica edilizia n .138/2002, relativamente alle quattro unità abitative del Fabbricato 1 (BENI 1,2,3,4). Per il complesso edilizio non sono stati reperiti gli APE. In aderenza al fabbricato 2 si segnala la presenza, sul resede comune circostante ai fabbricati, di più container in ferro appoggiati a terra sul lato nord e di manufatti con struttura leggera e telo di copertura sul lato est , per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio ; è possibile che tali manufatti siano da considerarsi strutture provvisorie o di arredo e l 'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di veri ficare che siano considerati tali o se dovranno essere rimossi , il tutto a carico dello stesso eventuale aggiudicatario . In relazione alle eventuali difformità sugli immobil i ed eventuale sanabilità , si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro de finitivo in quanto per determinare i costi necessari per l 'eliminazione delle eventuali difformità , comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti è stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

Lotto 2

Descrizione del bene:

Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano Terra.

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni , quali pertinenze ed ampio terreno ; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Lotti 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Lotto 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Il Lotto 2 è composto da un Appartamento sito al piano terra, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni ; la centrale termica, posta sotto la scala esterna , è comune con l 'appartamento soprastante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Rappresentazione catastale:

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

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Palaia (PI) al ***Fg. 14, Part. 82, Sub. 7,*** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 122 m.q., Rendita € 503,55 – Piano T.

Corrispondenza catastale

Il CTU fa presente nella perizia di stima che il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, rappresentati catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq. 9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14. Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.3.

Provenienza:

Dal 25/12/2022 al 31/01/2024 gli immobili pervenivano a **** e **** per la quota di 1/4 ciascuno in proprietà degli immobili di cui al F.14 n.82 sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9 ,10, Particella 83, tramite Accettazione con beneficio d'inventario Rogante Not. Fabrizio Nencioni in data 23/01/2023 Repertorio ***, Raccolta ***, Trascritto presso Pisa in data 07/02/2023, Reg. gen. ***, Reg. part. ***.

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi dell' 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.*** presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.***/***.

Patti:

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate effettuata dalla CTU non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

Precisazioni:

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale , relativo cancello e parte del terreno , risulta estraneo alla procedura ; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si fara carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno: misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell 'intero lotto nonché la veri fica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti; - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati

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

all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, nº 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana nº 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali , pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti , del quale , pertanto, si ignora la conformità ; -verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Servitù:

Non sono stati rilevati vincoli e /o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere , quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rileva bili al momento del sopralluogo. In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù createsi anche per "destinazione del padre di famiglia " in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo .

Confini:

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

Occupazione:

I beni risultano nella disponibilità degli es ecutati, salvo fatti o atti non noti.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Regolarità edilizia:

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

Si rimanda a quanto descritto nel Lotto 1.

Lotto 3

Descrizione del bene:

Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°.

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni, quali pertinenze ed ampio terreno; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Lotti 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Lotto 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Il Lotto 3 si compone di Appartamento posto al piano primo, lato ovest, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina , sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni ; la centrale termica, posta sotto la scala esterna , è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Palaia (PI) al ***Fg. 14, Part. 82, Sub. 8,*** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale 151 m.q., Rendita € 542,28 – Piano 1°.

Corrispondenza catastale

Il CTU fa presente nella perizia di stima che il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, rappresentati catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14; Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.2.

Provenienza:

Dal 25/12/2022 al 31/01/2024 gli immobili pervenivano a **** e **** per la quota di 1/4 ciascuno in proprietà degli immobili di cui al F.14 n.82 sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9 ,10, Particella 83, tramite Accettazione con beneficio d'inventario Rogante Not. Fabrizio Nencioni in data 23/01/2023 Repertorio ***, Raccolta ***, Trascritto presso Pisa in data 07/02/2023, Reg. gen. ***, Reg. part. ***.

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi dell'08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.*** presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 14/06/2003 ai nn. ***.

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

Patti:

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate effettuata dalla CTU non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

Precisazioni:

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale , relativo cancello e parte del terreno , risulta estraneo alla procedura ; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si fara carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno: misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell 'intero lotto nonché la veri fica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti; - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, nº 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l 'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana nº 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali , pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Servitù:

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

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo effettuato dalla CTU. In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutt e le servitù createsi anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo .

Confini:

Il complesso edilizio con□ina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

Occupazione:

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati , salvo fatti o atti non noti.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla CTU non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Regolarità edilizia:

Si rimanda a quanto descritto nel Lotto 1.

Lotto 4

Descrizione del bene:

Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano 1°.

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni , quali pertinenze ed ampio terreno ; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Lotti 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Lotto 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Il Lotto 4 si compone di Appartamento posto al piano primo, lato est, del primo corpo di fabbrica composto da loggia esclusiva, ingresso indipendente che conduce in zona giorno composta da cucina, sala pranzo e soggiorno con disimpegno che conduce in zona notte composta da due camere una cameretta e due bagni; la centrale termica, posta sotto la scala esterna , è comune con l'appartamento sottostante. Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Palaia (PI) al ***Fg. 14, Part. 82, Sub. 9,*** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 150 mq., Rendita € 542,28 - Piano 1°.

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

Corrispondenza catastale

Il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, rappresentati catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14; Inoltre il bene risulta corredato da centrale termica comune posta sotto la scala esterna, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.3

Provenienza:

Dal 25/12/2022 al 31/01/2024 gli immobili pervenivano a **** e **** per la quota di 1/4 ciascuno in proprietà degli immobili di cui al F.14 n.82 sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9 ,10, Particella 83, tramite Accettazione con beneficio d'inventario Rogante Not. Fabrizio Nencioni in data 23/01/2023 Repertorio ***, Raccolta ***, Trascritto presso Pisa in data 07/02/2023, Reg. gen. ***, Reg. part. ***.

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi dell' 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.*** presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.***/***.

Patti:

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate effettuata dalla CTU non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

Precisazioni:

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale , relativo cancello e parte del terreno , risulta estraneo alla procedura ; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si fara carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno: misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell 'intero lotto nonché la veri fica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti; - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, nº 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e

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

dell'impatto acustico del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l 'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana nº 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali , pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Servitù:

Non sono stati rilevati vincoli e /o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevabili al momento del sopralluogo effettuato dalla CTU. In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutt e le servitù createsi anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo .

Confini:

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

Occupazione:

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati , salvo fatti o atti non noti.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla CTU non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti. in quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Regolarità edilizia:

Si rimanda a quanto descritto nel Lotto 1.

Lotto 5

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

Descrizione del bene:

Terratetto ubicato a Palaia (PI) - Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, piano T, 1°

Trattasi di bene inserito in un complesso edilizio ad oggi utilizzato per attività turistico - ricettiva, composto da due corpi di fabbrica suddivisi per la formazione di cinque lotti indipendenti corredati da parti comuni , quali pertinenze ed ampio terreno ; il primo corpo di fabbrica su due piani oltre a sottotetto è costituito da quattro appartamenti (Lotti 1,2,3,4), il secondo corpo di fabbrica è composto da appartamento al piano primo e locali di servizio al piano terra (Lotto 5). Tutto il complesso è ubicato nella Località Montemari del Comune di Palaia, direttamente a margine della strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Il Lotto 5 si compone di Terra-tetto posto al piano terra e primo del secondo corpo di fabbrica composto da appartamento al piano primo e locali di servizio - pertinenziali al piano terra , più precisamente: al piano terra ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio e con bagno esterno, ed altri due locali ai lati, oltre ad un loggiato esterno lato est con forno in muratura; il piano primo, raggiungibile da scala esterna , si compone di ampio locale centrale con arco faccia vista intermedio con bagno e due camere ai lati . Il bene è corredato da tutte le parti comuni pro quota che verranno di seguito descritte.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Palaia (PI) al ***Fg. 14, Part. 82, Sub. 5,*** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale 100 m.q., Rendita € 348,61 – Piano T-1°; ed al ***Fg. 14, Part. 82, Sub. 4,*** Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 89 mq, Superficie Catastale 99 m.q., Rendita € 372,31 – Piano T;

Corrispondenza catastale

Il bene risulta corredato da tutte le parti comuni del complesso edilizio e precisamente tutto il resede dei fabbricati, la piscina con i locali tecnici, rappresentati catastalmente al NCEU del Comune di Palaia come Bene Comune Non Censibile, Foglio 14 Particella 82 sub.10 graffata con la Particella 84 sub.1 (Corte, piscina, locali tecnici e spogliatoi), oltre alla quota parte in comproprietà per 1/5 del terreno circostante di mq.9.790 catastali rappresentato al NCT particella 83 del Foglio 14.

Provenienza:

Dal 25/12/2022 al 31/01/2024 gli immobili pervenivano a **** e **** per la quota di 1/4 ciascuno in proprietà degli immobili di cui al F.14 n.82 sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9 ,10, Particella 83, tramite Accettazione con beneficio d'inventario Rogante Not. Fabrizio Nencioni in data 23/01/2023 Repertorio ***, Raccolta ***, Trascritto presso Pisa in data 07/02/2023, Reg. gen. ***, Reg. part. ***.

Si precisa che l'atto di provenienza del Notaio Andolfi dell' 08/09/1981 è stato oggetto di successiva rettifica per errati dati anagrafici con atto del 03/06/2003 rep.n.*** presso il Notaio Andolfi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19/06/2003 ai nn.***/***.

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

Patti:

Da una interrogazione effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate effettuata dalla CTU non risultano contratti privati e/o contratti agricoli e/o di altra natura privata ancora in essere stipulati per beni in oggetto. Tuttavia, dalle notizie fornite dalle parti, sarebbe stato redatto un contratto di comodato tra le parti stesse, in corso di registrazione.

Precisazioni:

Si segnala che il terreno limitrofo al complesso edilizio in oggetto sui lati est, ovest, nord e precisamente le particelle 28-60-77-79-81 del foglio 14, sulle quali attualmente ricade il viale principale , relativo cancello e parte del terreno , risulta estraneo alla procedura ; da sottolineare che il compendio è dotato di altro accesso autonomo a sud, anch'esso prospiciente la strada comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve. Si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche di cui si fara carico l'eventuale aggiudicatario se lo riterrà opportuno: misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell 'intero lotto nonché la veri fica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti; - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, nº 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato , del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità ; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana nº 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali , pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti , del quale , pertanto, si ignora la conformità ; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Servitù:

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

Non sono stati rilevati vincoli e /o servitù particolari ed in particolare si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere , quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rileva bili al momento del sopralluogo effettuato dal CTU. In particolare, successivamente all'eventuale aggiudicazione i beni verranno assegnati in proprietà esclusiva ma saranno comprensivi di tutte le servitù createsi anche per "destinazione del padre di famiglia" in quanto provenienti da unica proprietà ed inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo .

Confini:

Il complesso edilizio confina a sud con la Strada Comunale di Palaia La Rotta o via della Pieve, a nord con le particelle 79 ed 81, ad est con le particelle 28 e 60, ad ovest con la particella 77, s.s.a.

Occupazione:

I beni risultano nella disponibilità degli esecutati, salvo fatti o atti non noti.

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo. Successivamente alle eventuali aggiudicazioni dei cinque beni, le parti comuni saranno al servizio degli stessi beni in proporzione pro quota di 200/1000 ciascuno.

Regolarità edilizia:

Si rimanda a quanto descritto nel Lotto 1.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile e per ogni altro dettaglio e descrizione, si fa riferimento alla perizia tecnica ed agli allegati, redatta dalla Dott.ssa Agr. Mazzanti Maria in data 26/08/2024, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 1

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

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

- prezzo base **Euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila,00)**
- offerta minima **Euro 176.250,00 (centosettantaseimiladuecentocinquanta,00);**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 3.500,00. (tremilacinquecento,00).**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 2

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

- prezzo base **Euro 231.000,00 (duecentotrentunomila,00)**
- offerta minima **Euro 172.250,00 (centosettantaduemiladuecentocinquanta,00);**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 3.500,00. (tremilacinquecento,00).**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 3

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

- prezzo base **Euro 264.000,00 (duecentosessantaquattromila,00)**
- offerta minima **Euro 198.000,00 (centonovantottomila,00);**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 5.000,00. (cinquemila,00).**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

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

ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 4

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

- prezzo base **Euro 260.000,00 (duecentosessantamila,00)**
- offerta minima **Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila,00);**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 5.000,00. (cinquemila,00).**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 5

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

- prezzo base **Euro 606.000,00 (seicentoseimila,00)**
- offerta minima **Euro 454.500,00 (quattrocentocinquantaquattrocinquecento,00);**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 10.000,00. (diecimila,00).**

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo[1]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.,** tramite il modulo web "Offerta

[1] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

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

Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, **garavirtuale.it**, **entro le ore 13:00 del 18/09/2025, giorno precedente la data della vendita,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index – Tel. 050/513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

  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 da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

  Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere

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

sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (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) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- 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);
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA (da allegare all'interno del modulo del Portale delle Vendite Pubbliche in fase di compilazione dell'offerta)

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;

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

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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 di 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è interdetto, 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante unitamente alla copia del certificato del registro delle imprese o visura aggiornata degli ultimi 3 mesi 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 copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. 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, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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 VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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

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 alla **"Esecuzione Immobiliare 18/2024" - IBAN: IT _____.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 18/2024 R.G.E., Lotto __ *(indicare il n. di Lotto)***, 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 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 19/09/2025 alle ore 17:00 presso lo Studio del Delegato in Pisa, Via Cavour, 27 si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali

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

personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;

c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Modalità della vendita telematica

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 24/09/2025.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 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 del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

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

All'esito della gara 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

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

luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

Modalità di aggiudicazione

a) qualora sia presentata una sola offerta valida **per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta valida **per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.,:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Commercialista 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.

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO

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

DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007. (dichiarazione di provenienza del denaro).

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna alla Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva, n. 18/2024 R.G.E.**

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.

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.

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c:** 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.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di

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

precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo cristina.sbrana@pecordineavvocatipisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 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 D.P.R. n. 380/2001) 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, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, 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

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

ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, 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. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;
- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;
- troveranno applicazione le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- 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.

ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

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

L'immobile potrà essere visitato 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/it/homepage.page all’interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l’ausilio del Custode.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l’Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.venditegiudiziarieitalia.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest’ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell’offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “**Portale delle Vendite Pubbliche**”.

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"**;
- pubblicazione dell’annuncio di vendita sui siti internet www.venditegiudiziarieitalia.it, Casa.it, Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, li 27/05/2025

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

La Professionista Delegato

Avv. Cristina Sbrana

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