

TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare
telematica asincronaPrimo esperimento di vendita
nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.139/2023

L'avv. Paolo Pera (su delega del GE del 21.02.2025), a norma dell'ar. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n.139/2023, promossa da:*****
contro: *****

AVVISA

che presso il proprio studio, sito in S. Giuliano Terme, via Alamanni n.4, e tramite il Gestore della vendita telematica **Edicom Finance S.r.l.**, il giorno **19 giugno 2025** alle ore **10:00** e seguenti si procederà alla **vendita telematica asincrona** mediante **l'apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al DM n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c. Le domande di assegnazione ex art.588 c.p.c. devono essere depositate almeno **10** giorni prima della da fissata per l'esame delle offerte.

Tutte quelle attività che, a norma degli art.li 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art.583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato

Descrizione degli immobili oggetto di vendita:**LOTTO n.1:**

Bene n.1: Piena proprietà di una unità abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante portoncino d'ingresso, corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

L'unità residenziale in oggetto risulta così composta:

- al piano terra, da disimpegno/corridoio d'ingresso, locale soggiorno, locale cucina-pranzo, locale ripostiglio ed altro piccolo ripostiglio sottoscala;
- al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da n.3 disimpegni, n.2 camere e bagno;
- al piano Soffitta/Sottotetto, raggiungibile da altra scala interna posta al piano primo, da n.3 vani praticabili;

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente tettoia (Lotto n. 4).

Rappresentazione catastale.

L'immobile è rappresentato al C.F. del Comune di Pisa come segue:

- foglio 48, particella 149 sub 5, categ. A/4, classe 1°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 192 mq., R.C. di € 441,57, piano T-1-2;

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dall'11/4/2024), redatta e presentata dal CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Sud con corte comune (m.le 149 sub.11), ad Est con Via Fagiana, a Nord in aderenza con il bene n. 4 e ad Ovest in aderenza con i beni n.2-3-4.

Parti comuni:

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

Confini: L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Sud con corte comune (m.le 149 sub.11), ad Est con Via Fagiana, a Nord in aderenza con il bene n. 4 e ad Ovest in aderenza con i beni n.2-3-4.

Occupazione: L'unità immobiliare in oggetto risulta libero.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

Servitù:

Per le unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

BENE N. 2:

Piena proprietà di Locale ad uso Ripostiglio/Forno, costituente porzione ovest di angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, ed accessibile sul fianco ovest a mezzo di portoncino, risulta costituito da un locale al cui interno risulta ubicato un forno, la cui canna fumaria attraversa verticalmente le murature della soprastante unità residenziale (bene n.1) per uscire poi sopra la copertura.

Rappresentazione catastale:

l'immobile è rappresentato al C.F. del Comune di Pisa, come segue:

- **Foglio 48, particella 149 sub 6, categoria C/2, classe 1, sup. catastale mq.9, R.C. € 15,49, piano T.**

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dall'11/4/2024), redatta e presentata dal CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

Parti comuni:

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

Confini: L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina ad Ovest con corte comune (m.le 149 sub.11), a Sud in aderenza con il bene n.3, ad Est in aderenza con il bene n. 1 e a Nord in aderenza con il bene n.4.

Occupazione: L'unità immobiliare in oggetto risulta libero.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

Servitù:

Per le unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

BENE N.3: Piena proprietà di Locale ad uso cantina/sgombero, costituente porzione angolare sud-ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, risulta costituito da un unico locale accessibile sul fronte sud a mezzo di portoncino d'ingresso.

Rappresentazione catastale:

L'immobile è rappresentato al C.F. del Comune di Pisa come segue:

- **Foglio 48, particella 149 sub 7, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq. 14, R.C. € 25,82, piano T.**

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dall'11/4/2024), redatta e presentata dal CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

A seguito dei suddetti atti di aggiornamento, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti gli attuali n. 7 beni, la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149 sub.10 – BCC).

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Sud ed Ovest con corte comune (m.le 149 sub.11), a Nord in aderenza con il bene n.2, e ad Est in aderenza con il bene n. 1.

Parti comuni:

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e

quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

Occupazione:

L'unità immobiliare in oggetto risulta libera.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

Servitù:

Per le unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

Regolarità edilizia:

Per i beni n.1-2-3 la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Pisa, non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti, eccezion fatta per la presenza di una S.C.I.A. presentata per la sostituzione di n.2 travi in legno rotte (pratica n.4065/2011).

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto,

il CTU ha ritenuto che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

Prezzo base € 98.500,00 (novantottomilacinquecento)

Offerta minima € 73.875,00 (settantatremilaottocentosettantacinque/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

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

LOTTO N.2: (BENE N.4 DELLA C.T.U.)

Piena proprietà di una unità abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.15 a mezzo di portoncino d'ingresso.

L'unità residenziale in oggetto risulta così composta:

-al piano terra, da ingresso/disimpegno, locale soggiorno-pranzo, locale cucina, e locale bagno accessibile dall'ingresso a mezzo di corridoio;

-al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da ampio disimpegno di arrivo scala, n.2 camere ed altro disimpegno;

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

L'immobile è rappresentato al C.F. del Comune di Pisa come segue:

foglio 48, particella 149 sub8, categ. A/4, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq.120, R.C. € 323,82, piano T-1.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal11/04/2024), redatta e presentata dal CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Benozzo Gozzoli, ad Est con Via Fagiana, a Sud in aderenza con i beni n.1-2-3 e ad Ovest in aderenza con il bene n.5.

Parti comuni:

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Servitù: Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

Occupazione:

l'immobile risulta libero.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 1/9/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti, eccezion fatta per la presenza di una S.C.I.A. presentata per la sostituzione di n.2 travi in legno rotte (pratica n.4065/2011).

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, lo scrivente CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

Prezzo base € 61.000,00 (sessantunomila/00)

Offerta minima € 45.750,00 (quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

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

LOTTO N.3: (BENE N.5 PERIZIA CTU)

Piena proprietà di una unità abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.14 a mezzo di portoncino d'ingresso.

L'unità residenziale in oggetto risulta così composta:

-al piano terra, da ingresso, cucinotto, soggiorno-pranzo, ripostiglio sottoscala e ripostiglio avente accesso anche esterno dal cortile comune;

-al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da disimpegno di arrivo scala, n.2 camere, bagno ed altro disimpegno;

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

L'immobile è rappresentato al C.F. del Comune di Pisa come segue:

foglio 48, particella 149 sub 9, categ. A/4, classe 1, vani 6,5, superficie catastale mq.97, R.C. € 382,69, piano T-1.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dall'11/04/2024), redatta e presentata dal CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Benozzo Gozzoli, a Sud ed Est in aderenza con il bene n.4 e ad Ovest in aderenza con il porticato comune (m.le 149 sub.10).

Parti comuni:

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Servitù:

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

Occupazione:

L'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti, eccezion fatta per la presenza di una S.C.I.A. presentata per la sostituzione di n.2 travi in legno rotte (pratica n.4065/2011).

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione) e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, il CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

Prezzo base € 49.000,00 (quarantanovemila/00)

Offerta minima € 36.750,00 (trentaseimilasettecentocinquanta/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO N.4: (BENE N.6 PERIZIA CTU)

Piena proprietà di fabbricato ad uso tettoia, costituente corpo staccato e indipendente rispetto all'adiacente fabbricato residenziale costituito dai Beni n.1-2-3-4-5, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Fabbricato in oggetto risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, libero su 2 lati: lato Sud di accesso dalla corte comune e lato Ovest in aderenza con terreno di proprietà dell'esecutato

non oggetto della presente procedura esecutiva (m.le 340).

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posizionato tra la parete Est dello stesso e la parete ovest del limitrofo fabbricato residenziale.

Rappresentazione catastale:

L'immobile è rappresentato al C.F. del Comune di Pisa, come segue:

foglio 48, particella 311 sub 1, categ.C/2, classe 1, superficie catastale mq.125, R.C. € 296,96, piano T.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal 11/04/2024), redatta e presentata dallo scrivente CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Benozzo Gozzoli, a Sud con corte comune (m.le 149 sub.11), ad Ovest con terreno stessa proprietà (m.le 340) e ad Est in aderenza con il porticato comune (m.le 149 sub.10).

Parti comuni:

Risulta compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra la parete Est dello stesso e la parete ovest del limitrofo fabbricato residenziale.

Servitù:

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il bene rappresentato dal m.le 149 sub 10.

Occupazione:

L'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 1/9/1967.

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti.

Il CTU rileva inoltre che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, si ritiene pertanto che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base € 27.000,00 (ventisettemila/00)

Offerta minima € 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento/00).

LOTTO N.5: (BENE N. 7 PERIZIA CTU)

Piena proprietà di fabbricato ad uso sgombero, costituente corpo staccato e indipendente rispetto a tutti i precedenti beni, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Fabbricato in oggetto, posto in aderenza di altro fabbricato non oggetto della presente procedura, risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, accessibile sul fronte d'ingresso lato Sud (accesso da corte a comune), e da n.3 piccoli locali ad uso ripostiglio posti in aderenza del fianco ovest.

Costituisce parte integrante del suddetto fabbricato, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) accessibile da Via Fagiana a mezzo di cancello pedonale e cancello carrabile.

Rappresentazione catastale:

L'immobile risulta rappresentato al C.F. del Comune di Pisa, come segue:

foglio 48, particella 313 sub 9, categ. C/2, classe 1, superficie catastale mq.31, R.C. € 61,97, piano T.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal

11/04/2024), redatta e presentata dallo scrivente CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord ed Ovest con corte comune (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10), e ad Est in aderenza con altro fabbricato residenziale di proprietà *****/*****.

Parti comuni:

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito e la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10).

Servitù:

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10).

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti.

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, il CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Provenienza:

Prezzo base € 9.000,00 (novemila/00)

Offerta minima € 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

Provenienza:

I beni immobili sopra descritti (lotti 1-2-3-4-5) sono pervenuti all'esecutato in forza di Sentenza per divisione del Tribunale di Pisa, Rep. n.939 del 29.04.2015, trascritta a Pisa il 25.11.2016 al n.13799 particolare. Si precisa che l'esecutato risulta deceduto in data 02/03/2016 ed è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il Dott. Fabiano Longo.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia riguardante tutti i lotti sopra descritti il CTU ha precisato che:

in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli aggiudicatari.

Dichiarazioni di conformità degli impianti per tutti i lotti.

- Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico;

Pertanto, in riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08, data la non conformità degli impianti alle norme vigenti, l'aggiudicatario assume 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.

Non esiste l'attestato di prestazione energetica APE per i beni di cui ai lotti n.1, 2 e 3.

Poiché detti immobili ricadono nell'applicazione del D.Lgs N° 311/06 riguardante la certificazione energetica, ed essendo sprovvisto della relativa certificazione, in

ASTE GIUDIZIARIE®
caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

Nell'ipotesi che gli immobili siano realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia si richiama, se applicabile, la disciplina dell'art. 40 L. n. 47 del 28/2/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 6/6/2001 riguardo alla domanda di concessione e permesso di sanatoria nei 120 giorni dal decreto di trasferimento.

A seguito degli atti di aggiornamento catastale effettuati dal CTU, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti gli attuali n. 7 beni, la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive e comproprietà risultanti dagli atti di provenienza.

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 dalla 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.

Il tutto come è meglio descritto, determinato e classificato nella perizia tecnica del C.T.U. Geom. Gianluca Camberini in data 24.4.2024, alla quale viene fatto espresso riferimento e che potrà essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Gli immobili vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

1) 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**

2) 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, tramite il modulo web “offerta telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del bene immobile in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

3) Le offerte di acquisto devono essere quindi 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.

Saranno considerate inammissibili e/o inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 2);
- 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.
- le offerte provenienti da “Presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)

4) 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;

5) 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

6. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Procedura Esecutiva n.139/2023, Trib. Pisa IBAN: IT71 T 05034 14011 000000008932 importo che sarà trattenuto in caso in cui l’unico offerente abbia rifiutato l’acquisto;

6. Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 139/2023 R.G.E. 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;

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"

7. Unitamente alla cauzione l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000, bollo, che può essere pagato 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 dei servizi telematici. Per il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione.

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7. 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.

Si fa presente che per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (Tribunale di Pisa, piano terra, stanza n.70 tel. 050/513530).

Oppure informazioni potranno essere richieste anche al gestore della vendita, che potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.

Contenuto dell'offerta

L'offerta 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; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato, 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 la sopradetta autorizzazione;

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del 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) termine non b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento

della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

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

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

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

n) se l'offerta è formulata da più persone, (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 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) ai sensi dell'art.571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al sottoscritto delegato, nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendo via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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 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 da parte del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

- se l'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

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art.571 cpc, 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 vendita, nell'avviso, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona

Il sottoscritto professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita e **cioè dalle h.10:00 del giorno 19/06/2025**, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul c/c della procedura, dei documenti richiesti, e ad aprire le buste contenenti le offerte e procederà, dopo aver verificato la completezza e la correttezza delle informazioni e dei documenti richiesti, all'abilitazione dei partecipanti e dichiarerà ammissibili le offerte ritenute regolari e inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza, nel presente avviso di vendita e dalla Legge, e darà l'avvio della gara con modalità telematiche.

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

- 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;

L'eventuale ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

- 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 già in precedenza indicata, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, a partire dalle ore 10:00 del giorno 19.06.2025 e terminerà alle ore 10:00 del giorno 24.06. 2025.** 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.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, questo delegato disporrà l'aggiudicazione 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;

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 base pari o superiore all'offerta minima, si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e si 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, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presene 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 bene verrà aggiudicato al migliore offerente anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

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

e) in mancanza di offerte valide si dichiarerà la chiusura delle operazioni e si procederà ad un nuovo esperimento di vendita

Il verbale d'asta sarà depositato nel fascicolo telematico, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

Saldo prezzo

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.

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

-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, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, e chiedere al sottoscritto Delegato ai sensi dell'art. 591-bis 3°comma, n.10 c.p.c. 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 sottoscritto 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 nell'eventuale fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato, altrimenti non verrà riconosciuto il privilegio processuale.

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 1°grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

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

- 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.;

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informatici 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: paolo.pera@pecordineavvocatipisa.it).

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

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

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

<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (n.139/2023), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. A questo proposito si precisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com 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. 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.

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, l'ordinanza e l'avviso di vendita, la planimetria e le foto degli immobili posti in vendita saranno disponibili per

la consultazione sui siti internet, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it ;

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

Maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal Custode, secondo le rispettive competenze, a chiunque ne abbia interesse.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie immobiliari, e che eventuali chiarimenti e delucidazioni, possono essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita.

Pubblicità

Ai sensi dell'art.490 c.p.c., il presente avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito, oltre che sui siti sopra descritti, anche sul **Portale delle Vendite Pubbliche**.

- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.Casa.it e www.Idealista.it e www.venditegiudiziarieitalia.it

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

San Giuliano Terme, lì 29.03.2025

Il Professionista Delegato

Avvocato Paolo Pera