TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

3° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Marco Zinna**

Delegato: **Dott.ssa Daniela Orlandini**

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO n. 1 (n.2 beni)				**Prezzo base: € 197.213,00**	
				Offerta minima: € 147.910,00	
				Cauzione: 10% dell'offerta	
				Rilancio minimo: € 3.500,00	
Bene 1					
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI), Via Prov.le Francesca n. 48				
Descrizione sintetica:	Immobile ad uso commerciale posto al piano terreno del maggior fabbricato di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'unità artigianale e commerciale posta ai piani terreno e primo, compresa nella presente procedura.				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1	**Ctu:**	Geom. Bertini Luciano
Bene 2					
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI), Via Prov.le Francesca n. 48				
Descrizione sintetica:	Immobile ad uso artigianale e commerciale posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'immobile commerciale al piano terreno nella presente procedura.				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1	**Ctu:**	Geom. Bertini Luciano
Professionista Delegato:	Dott.ssa Daniela Orlandini con studio in Ponsacco (Pi), Via Prov.le di Gello n. 108C, tel. 0587/735299, e-mail studio@danielaorlandini.it Pec daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, **www.pisa.astagiudiziaria.com.**				

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

Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati 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 (**175/2024**), e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	***Vendita telematica asincrona***			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it			
Termine presentazione offerte:	07/01/2027	**ore**	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale inizio della gara:	08/01/2027	**ore**	12:00	

La Dott.ssa Daniela Orlandini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa nell'esecuzione immobiliare n. 175/2024 R.E. con ordinanza notificata in data 08 agosto 2025,

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato ubicato in Ponsacco (Pi) Via Prov.le di Gello n. 108C e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it – **il giorno 08/01/2027 alle ore 12,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

Bene n. 1

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Bertini Luciano che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Oggetto di vendita è:

Immobile ad uso commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 1) posto al piano terreno del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'unità artigianale e commerciale posta ai piani terreno e primo, F. 27 M.le 123 sub. 2, compresa nella presente

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

procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48. L'immobile in questione è composto da un locale principale, un locale secondario (cucina), disimpegno e w.c.. Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del medesimo fabbricato e compreso nella presente procedura. Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

Il bene in oggetto (rinnovato a fine anni Novanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione. In generale necessita solo di modesti interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.

Il fabbricato in cui è inserita la porzione immobiliare oggetto di stima risulta costituito, per quanto rilevabile visivamente, da una struttura portante in cemento armato, tamponata verosimilmente in bozze o elementi similari, con paramento intonacato al civile e tinteggiato. La copertura è in parte del tipo piano in laterocemento e in parte del tipo a travature curve con manto presumibilmente in lastre di fibrocemento. In assenza di verifiche o certificazioni specifiche sul manto di copertura (che resteranno a carico dell'aggiudicatario), non può escludersi del tutto la possibile presenza di amianto. Le tramezzature interne sono in muratura, intonacata e tinteggiata. Il piazzale esterno risulta pavimentato in battuto di cemento colorato e parzialmente delimitato da un muretto in bozze.

Le pavimentazioni sono in gres o similari; gli infissi esterni sono alluminio anodizzato verniciato e vetro; le soglie delle aperture esterne sono in travertino a lastra semplice; il w.c., dotato di sanitarie rubinetterie commerciali, è pavimentato e rivestito in piastrelle in gres o similari; le porte interne sono in legno tamburato del tipo commerciale.

I locali in questione sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore con unità interne (climatizzatori), produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico di piccola capacità e di impianto gas metano, attualmente disattivato e non allacciato a una fornitura attiva, né utilizzato ai fini dell'attività esercitata.

Si evidenzia inoltre che gli impianti elettrico e idrosanitario sono in comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2), incluso nella presente procedura, e sono serviti da un contatore unico per ciascun impianto.

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

Si prende atto della presenza di certificazioni relative agli impianti, allegate all'agibilità dell'intero edificio. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle suddette certificazioni alle singole unità immobiliari non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

Rappresentazione Catastale:

I beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Santa Maria a Monte (Pi):

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Zona Cens.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
27	123	1	C1		3	53 mq	55 mq	1.207,11€	T

Corrispondenza catastale

I titolari catastali corrispondono a quelli reali indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale non presenta differenze rilevanti ai fini catastali.

Si rileva comunque che sul resede a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2), anch'esso compreso nella presente procedura e facente parte del medesimo complesso edilizio, sono presenti alcune strutture non sanabili.

L'opportunità di correggere la planimetria catastale è correlata l'esito delle sanatorie di cui in appresso. Si segnala inoltre che il resede comune con l'altro bene compreso nella presente procedura attualmente non è censito al Catasto e siccome si qualifica come bene comune non censibile, ai fini di una vendita separata di questi due lotti, è opportuno procedere al suo recupero catastale.

Confini

A est e sud con resede comune con l'unità F. 27 P.lla 123 sub. 2 compresa nella presente procedura con cui confina anche a nord e ovest; salvo se altri.

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

Provenienza:

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi.

Dal **27/12/1996** al **26/07/1995**

omissis, con sede in Castelfranco di Sotto (PI), per la piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:

Compravendita			
Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
Dott. De Crescenzo Ugo	26/07/1995	44827,	

Trascrizione			
Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
Pisa	31/07/1995		6695

Registrazione			
Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **09/12/2005** al **27/12/1996**

omissis, , con sede in Santa Maria a Monte (PI), per la piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: omissis,

Atto Notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale			
Dott. De Crescenzo Ugo	27/12/1996	50793,	

Trascrizione			
Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
Pisa	15/01/1997		542

Registrazione			
Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Dal **25/10/2024** al **09/12/2005**	omissis, con sede in Santa Croce Sull'Arno (PI), per la piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: omissis,	**Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale Rogante**		
		Data	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. D'Errico Angelo 09/12/2005	29922,	
		Trascrizione		
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	20/12/2005		15993
		Registrazione		
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Servitù, limitazioni d'uso:

Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto ed in particolare dalla servitù di passaggio a favore dell'ENEL per accedere alla cabina elettrica esistente di sua proprietà (mappale 148 in conto a "SPA ENEL con sede in ROMA (RM)"), costituita con atto 29 luglio 1968 per notar Landini (reg.to a Pisa il 12-8-1968 al n.2424); la servitù di scarico delle acque reflue a favore del fabbricato adiacente, costituita con l'atto predetto.

Occupazione:

I locali, interamente utilizzati dal locatore, risultano arredati e attrezzati.

Per l'immobile in questione, a seguito di indagine di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza (che precisa che la documentazione antecedente al 1992 non è più presente nei loro archivi) è stato rilevato che l'immobile in oggetto è locato come segue:

1) Contratto di locazione di immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA, stipulato in data 31/08/2020 e registrato in data 07/09/2020, con durata di anni sei (6) dal 31/08/2020 al 30/08/2026, con disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno quattro mesi prima della scadenza contrattuale, termine pattuito contrattualmente tra le parti in deroga a quanto previsto dalla legge, e quindi entro il 30/04/2026, a mezzo raccomandata A.R. Il contratto prevede inoltre la facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente, dandone avviso al locatore almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, e quindi entro il 30/05/2026. Il canone di locazione alla data della stipula è di €. 1.000,00/mese.

Si evidenzia che, qualora il locatore receda alla prima scadenza contrattuale (30/08/2026) e il conduttore eserciti attività che comportino contatto diretto con il pubblico, potrà spettare al conduttore, ai sensi dell'art. 34 della Legge 392/1978, l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone rivalutato in vigore al momento della cessazione.

Si precisa che nel predetto contratto, oltre al bene in questione, risulta compresa anche una porzione dell'immobile di cui al bene 2 (F. 27, P.lla 123, sub. 2), corrispondente alla parte residua non inclusa nel contratto di locazione indicato nella sezione relativa al bene 2.

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

Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:

Il fabbricato dove si trovano l'unità oggetto della presente è posto nell'UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva

-Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio- disciplinato dall'Art.41 NTA.

S.2 - Pericolosità sismica locale media

L'edificio nel quale si trova l'unità oggetto della presente procedura è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

licenza edilizia n.435 (prot. 648) del 12 giugno 1965 con agibilità del 17 febbraio 1966.

licenza edilizia n.1049 (prot. 6799) del 5 febbraio 1968 con agibilità n. 6105 del 5 novembre 1968

Concessione Edilizia n. 95/097 del 24/10/1995 con variante n. 1/95 (P.E. n. 95/097V195) del 01/02/1996 e variante n. 2/97 (P.E. n. 95/097V297) del 05/12/1997

Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463.

A seguito dei rilievi effettuati, nell'unità in questione, non si rilevano difformità eccedenti le attuali tolleranze di legge.

Si segnala comunque che sul resede a comune con l'immobile artigianale e commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 2), anch'esso compreso nella presente procedura e facente parte del medesimo complesso edilizio, sono presenti alcune strutture metalliche (visibili nella documentazione fotografica allegata) prive di titolo edilizio e/o di sanatoria. Tali strutture risultano non sanabili e dovranno pertanto essere rimosse, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Il riflesso economico di tale onere è stato ripartito tra le due unità immobiliari pignorate, mediante l'applicazione di un deprezzamento ai rispettivi valori di stima.

L'immobile è provvisto delle seguenti dichiarazioni:

Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463 redatta dal Geom. **********.

Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico alla regola d'arte del 13/01/1997 depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta **********(P. IVA **********) con sede in ***

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

**********. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte senza data ma depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta ********** (P. IVA **********) con sede in **********. Si precisa che le suddette certificazioni non fanno riferimento alle singole unità immobiliari. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle certificazioni alle singole unità non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente. All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

L'edificio non è costituito in condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., risultando composto da due unità immobiliari (entrambe comprese nella presente procedura). Non sussistono pertanto vincoli od oneri condominiali in senso proprio.

Si evidenzia tuttavia la presenza di parti comuni tra le due unità, quali il tetto, i muri perimetrali, il resede e l'area di sedime del fabbricato, nonché la condivisione degli impianti elettrico e idrosanitario, serviti da un unico contatore ciascuno. Tali elementi configurano una situazione di comunione ordinaria.

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale formalmente costituito, ma è parte di un maggior fabbricato composto dalla presente unità e dall'unità identificata al F. 27 M.le 123 sub. 2, anch'essa oggetto della presente procedura. L'intero fabbricato risulta corredato da un resede esterno ad uso comune, che costituisce parte comune assieme alle strutture portanti verticali e orizzontali, alla copertura, alle facciate e murature perimetrali esterne, agli impianti comuni e, più in generale, a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in coerenza con la destinazione d'uso e la conformazione dell'immobile.

Bene n. 2

Descrizione

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Luciano Bertini che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Oggetto di vendita è:

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

Immobile ad uso artigianale e commerciale (F. 27 P.lla 123 sub. 2) posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'immobile commerciale al piano terreno, F. 27 M.le 123 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di Santa Maria a Monte (PI) località Ponticelli Via Provinciale Francesca 48.

L'immobile in questione è composto: al piano terreno, da locale officina, locali accessori (a uso ripostigli e w.c. con anti w.c.), locale esposizione-vendita e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo (lato est con accesso dal predetto vano scala) da tre locali ad uso ufficio, tre W.C., e due locali magazzino oltre a un disimpegno; sempre al piano primo (lato ovest con accesso dal locale officina mediante scala interna) da locale refettorio.

Al presente immobile si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (circostante i lati nord, est e sud del fabbricato principale) che è a comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1) posto al piano terreno e compreso nella presente procedura.

Si precisa che su questo resede insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL.

Il bene in oggetto (rinnovato a fine anni Novanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione ad eccezione di qualche infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura (che quindi necessita di essere revisionata) del locale refettorio e dei locali accessori dell'officina che hanno danneggiato l'intonaco e la pellicola pittorica dei soffitti.

In generale, ad eccezione della revisione di dette coperture, necessita solo di modesti interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.

Il fabbricato in cui è inserita la porzione immobiliare oggetto di stima risulta costituito, per quanto rilevabile visivamente, da una struttura portante in cemento armato, tamponata verosimilmente in bozze o elementi similari, con paramento intonacato al civile e tinteggiato.

La copertura è in parte del tipo piano in laterocemento e in parte del tipo a travature curve con manto presumibilmente in lastre di fibrocemento. In assenza di verifiche o certificazioni specifiche sul manto di copertura (che resteranno a carico dell'aggiudicatario), non può escludersi del tutto la possibile presenza di amianto. Le tramezzature interne sono in muratura, intonacata e tinteggiata. Il piazzale esterno risulta pavimentato in battuto di cemento colorato e parzialmente delimitato da un muretto in bozze. La zona commerciale al PT e l'area gestionale P1° hanno sostanzialmente le stesse seguenti caratteristiche: le pavimentazioni sono in gres o similari; gli infissi esterni sono alluminio anodizzato

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

verniciato e vetro; le soglie delle aperture esterne sono in travertino a lastra semplice; le porte interne sono in legno tamburato del tipo commerciale; i due w.c. (al P1°), sono dotati di sanitarie rubinetterie commerciali, e sono pavimentati e rivestiti in piastrelle in gres o similari.

La scala interna, dotata di ringhiera metallica a disegno semplice con corrimano in plastica, è rivestita (gradini, sotto gradini e battiscopa rampante) in travertino a lastra semplice.

Tutti i locali posti al primo piano sono dotati di radiatori in alluminio, ma l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante in quanto privo di caldaia operativa; conseguentemente non è disponibile nemmeno la produzione di acqua calda sanitaria. I locali commerciali al piano terra sono invece dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante pompa di calore con unità interne (climatizzatori). Si prende atto della presenza di certificazioni relative agli impianti, allegate all'agibilità dell'intero edificio. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle suddette certificazioni alle singole unità immobiliari non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

L'Officina e i relativi locali accessori al P.T. sono dotati di pavimentazione del tipo industriale in CLS; i bagni, dotati solo del w.c. con il lavatoio (del tipo 'pilozzo' in ceramica a parete) posto nell'antistante disimpegno, sono pavimentati con vecchie piastrelle in graniglia e rivestiti con piastrelle di ceramica; il locale refettorio al P.1° è pavimentato con vecchie piastrelle in graniglia così come la scale interna originariamente destinata al suo accesso; gli infissi esterni sono alluminio anodizzato verniciato e vetro (alcuni sono in metallo verniciato); le soglie delle aperture esterne sono in travertino a lastra semplice.

Questi locali sono dotati di impianto elettrico (prevalentemente del tipo fuori traccia con canaline passacavi in plastica) ed i w.c. sono dotati, oltre che dell'impianto idrico e fognario, di acqua calda sanitaria prodotta mediante boiler elettrico di piccola capacità.

Si evidenzia inoltre che gli impianti elettrico e idrosanitario sono in comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1), incluso nella presente procedura, e sono serviti da un contatore unico per ciascun impianto.

Si prende atto della presenza di certificazioni relative agli impianti, allegate all'agibilità dell'intero edificio. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle suddette certificazioni alle singole unità immobiliari non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

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

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Santa Maria a Monte (PI):

Dati identificativi					
Foglio	**Part.**		**Sub**	**Cat.**	**Rendita**
27	123		2	D7	€ 7.230,40

I titolari catastali corrispondono a quelli reali indicati nel verbale di pignoramento. La planimetria catastale delinea l'immobile nel suo insieme ma presenta difformità tali da rendere necessaria la sua nuova rappresentazione. Le suddette differenze sono conseguenti le difformità edilizie rilevate e quindi lo scrivente ritiene che l'opportunità di correggere la planimetria catastale è correlata l'esito delle sanatorie indicate in appresso.

Si rileva inoltre che il resede comune con l'altro bene compreso nella presente procedura attualmente non è censito al Catasto e siccome si qualifica come bene comune non censibile, ai fini di una vendita separata di questi due lotti, è opportuno procedere al suo recupero catastale.

Confini:

A nord, est e sud con resede comune con l'unità F. 27 P.lla 123 sub. 1 compresa nella presente procedura con cui confina anche a sud e ovest; a ovest con resede comune alle proprietà omissis,; salvo se altri.

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

Provenienza:

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi.

Dal **27/12/1996** al **26/07/1995**	omissis, , con sede in Castelfranco di Sotto (PI), per la piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: omissis,	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. De Crescenzo Ugo	26/07/1995	44827,	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	31/07/1995		6695
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/12/2005** al **27/12/1996**	omissis, , con sede in Santa Maria a Monte (PI), per la piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: omissis,	**Atto Notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale**			
		Dott. De Crescenzo Ugo	27/12/1996	50793,	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	15/01/1997		542
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Dal **25/10/2024** al **09/12/2005**	omissis,, con sede in Santa Maria a Monte (PI), per la piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: omissis,	**Atto Notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale**	
		Dott. D'Errico Angelo	09/12/2005 29922,
		Trascrizione	
		Presso	**Data** **Reg. gen.** **Reg. part.**
		Pisa	20/12/2005 159
		Registrazione	
		Presso	**Data** **Reg. N°** **Vol. N°**

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

Servitù, limitazioni d'uso:

Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto ed in particolare dalla servitù di passaggio a favore dell'ENEL per accedere alla cabina elettrica esistente di sua proprietà (mappale 148 in conto a "SPA ENEL con sede in ROMA (RM)"), costituita con atto 29 luglio 1968 per notar Landini (reg.to a Pisa il 12-8-1968 al n.2424); la servitù di scarico delle acque reflue a favore del fabbricato adiacente, costituita con l'atto predetto.

Occupazione:

I locali espositivi e i relativi locali accessori, interamente utilizzati dal locatore, risultano arredati e corredati di suppellettili; l'officina e i relativi locali accessori, interamente utilizzati dal locatore, risultano dotati di arredi e attrezzature tecniche.

Per l'immobile in questione, a seguito di indagine di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza (che precisa che la documentazione antecedente al 1992 non è più presente nei loro archivi) è stato rilevato che l'immobile in oggetto è locato come segue:

1) Contratto di locazione di immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA, stipulato in data 31/08/2020 e registrato in data 07/09/2020, con durata di anni sei (6) dal 31/08/2020 al 30/08/2026, con disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno quattro mesi prima della scadenza contrattuale, termine pattuito contrattualmente tra le parti in deroga a quanto previsto dalla legge, e quindi entro il 30/04/2026, a mezzo raccomandata A.R. Il contratto prevede inoltre la facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente, dandone avviso al locatore almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, e quindi entro il 30/05/2026. Il canone di locazione alla data della stipula è di €. 1.000,00/mese.

Si evidenzia che, qualora il locatore receda alla prima scadenza contrattuale (30/08/2026) e il conduttore eserciti attività che comportino contatto diretto con il pubblico, potrà spettare al conduttore, ai sensi dell'art.34 della Legge 392/1978, l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone rivalutato in vigore al momento della cessazione.

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

Si precisa che nel predetto contratto, oltre al presente bene, risulta compresa anche una porzione dell'immobile di cui al bene 1 (F. 27, P.lla 123, sub. 1) corrispondente alla parte residua non inclusa nel successivo contratto di locazione.

2) Contratto di locazione di immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA, stipulato in data 01/03/2023 e registrato in data 28/03/2023, con durata di anni sei (6) dal 01/03/2023 al 28/02/2029, con disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno quattro mesi prima della scadenza contrattuale, termine pattuito contrattualmente tra le parti in deroga a quanto previsto dalla legge, e quindi entro il 31/10/2028. Il canone di locazione alla data della stipula è di €. 500,00/mese.

Anche in questo caso, qualora il locatore receda alla prima scadenza contrattuale (28/02/2029) e l'attività condotta nell'immobile comporti contatto diretto con il pubblico, potrà spettare al conduttore, ai sensi dell'art. 34 della Legge 392/1978, l'indennità per perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità dell'ultimo canone rivalutato in vigore al momento della cessazione.

Si precisa che nel predetto contratto non risulta dettagliatamente individuata la porzione dell'immobile oggetto di locazione. La porzione residua di questo bene risulta invece locata congiuntamente all'intero immobile di cui al bene 1 (F. 27, P.lla 123, sub. 1) come specificato nella relativa sezione.

Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:

Il fabbricato dove si trovano l'unità oggetto della presente è posto nell'UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva

-Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio- disciplinato dall'Art.41 NTA.

S.2 - Pericolosità sismica locale media

L'edificio nel quale si trova l'unità oggetto della presente procedura è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

1. licenza edilizia n.435 (prot. 648) del 12 giugno 1965 con agibilità del 17 febbraio 1966.
2. licenza edilizia n.1049 (prot. 6799) del 5 febbraio 1968 con agibilità n. 6105 del 5 novembre 1968
3. Concessione Edilizia n. 95/097 del 24/10/1995 con variante n. 1/95 (P.E. n. 95/097V195) del 01/02/1996 e

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

variante n. 2/97 (P.E. n. 95/097V297) del 05/12/1997

4. Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463.

A seguito dei rilievi effettuati, nell'unità in questione non si rilevano difformità eccedenti le attuali tolleranze di legge, fatta eccezione per le seguenti: al piano terra è stata chiusa l'apertura di collegamento tra il locale esposizione-vendita e il vano scala di accesso ai locali accessori del piano primo.

Una porzione del locale officina è stata accorpata al locale esposizione-vendita mediante la demolizione di una tramezzatura e la realizzazione di altra tramezzatura.

La distribuzione interna dei divisori dei locali accessori al piano primo soprastanti il locale esposizione-vendita è stata modificata anche con la realizzazione di una cucina e con l'allestimento di arredi da abitazione.

Nei locali accessori dell'officina al piano terra sono state effettuate, sui divisori interni, alcune modifiche alla loro distribuzione; è stata eliminata la prima rampa della scala di collegamento con il soprastante locale refettorio e chiusa la relativa porta di accesso; la finestra di un w.c. è stata trasformata in porta.

Il locale di un piano fuori terra accessorio all'officina risulta di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nei titoli edilizi, in misura eccedente le attuali tolleranze di legge. All'esterno di questo locale è stata inoltre realizzata una scala metallica che consente l'accesso al suo tetto e, da questo, al locale refettorio al piano primo, nel quale è stata realizzata una porta esterna.

La realizzazione di tali opere, considerate le condizioni generali dell'immobile e la tipologia dei materiali impiegati, è verosimilmente riconducibile all'ultimazione dei lavori dell'ultimo titolo edilizio, ossia al dicembre 1997.

Si rilevano alcune difformità prospettiche in relazione alla copertura e le aperture esterne.

Inoltre si segnala tuttavia che sul resede a comune con l'immobile commerciale (F. 27 M.le 123 sub. 1), anch'esso compreso nella presente procedura e facente parte del medesimo complesso edilizio, sono presenti alcune strutture metalliche (visibili nella documentazione fotografica allegata) prive di titolo edilizio e/o di sanatoria. Tali strutture risultano non sanabili e dovranno pertanto essere rimosse, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

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

Tali condizioni dovranno essere regolarizzate, e le opere non conformi alla normativa dovranno essere demolite o adeguate, con ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici e opere di messa in pristino compete esclusivamente all'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà procedere in tal senso soltanto a seguito delle verifiche da espletarsi secondo le modalità previste dall'art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 198 della L.R.T. 65/2014, ferme restando le normative di settore vigenti.

Per le difformità eccedenti le tolleranze consentite, dovrà essere richiesto il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, mediante presentazione dell'istanza corredata di tutti gli elaborati progettuali, esecutivi e strutturali eventualmente richiesti.

Qualora il Comune, a seguito dell'istruttoria, ritenga la difformità non sanabile, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere non conformi e al ripristino dello stato legittimo dei luoghi, in conformità a quanto eventualmente disposto nel relativo provvedimento. In ogni caso, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà impartire ulteriori prescrizioni o richiedere adeguamenti e integrazioni progettuali, anche ai fini della verifica della compatibilità urbanistica e strutturale delle opere.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene di applicare, nella successiva valutazione del bene, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza economica derivante dalle predette condizioni, la quale si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è da considerarsi assorbente rispetto ai conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

<u>L'immobile è provvisto delle seguenti dichiarazioni:</u>

1. Attestazione (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425) del 13/12/1997 prot. Arch. Gen. n. 16463 redatta dal Geom. **********.

2. Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico alla regola d'arte del 13/01/1997 depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta ********** (P. IVA **********) con sede in ********** .

3. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte senza data ma depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

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

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta ********** (P. IVA **********) con sede in **********.

Si precisa che le suddette certificazioni non fanno riferimento alle singole unità immobiliari. La validità, la corrispondenza e l'estensione delle certificazioni alle singole unità non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale formalmente costituito, ma è parte di un maggior fabbricato composto dalla presente unità e dall'unità identificata al F. 27 M.le 123 sub. 1, anch'essa oggetto della presente procedura. L'intero fabbricato risulta corredato da una resede esterna ad uso comune, che costituisce parte comune assieme alle strutture portanti verticali e orizzontali, alla copertura, alle facciate e murature perimetrali esterne, agli impianti comuni e, più in generale, a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in coerenza con la destinazione d'uso e la conformazione dell'immobile.

L'edificio non è costituito in condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., risultando composto da due unità immobiliari (entrambe comprese nella presente procedura). Non sussistono pertanto vincoli od oneri condominiali in senso proprio.

Si evidenzia tuttavia la presenza di parti comuni tra le due unità, quali il tetto, i muri perimetrali, il resede e l'area di sedime del fabbricato, nonché la condivisione degli impianti elettrico e idrosanitario, serviti da un unico contatore ciascuno. Tali elementi configurano una situazione di comunione ordinaria.

1) PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

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

- **PREZZO BASE:** euro **197.213,00** (centonovantasettemiladuecentotredici/00);
- **OFFERTA MINIMA:** euro **147.910,00** (centoquarantasettenovecentodieci/00);
- **CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 3.500,00**

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

(tramilacinquecento/00).

2) 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 Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 (gestore della vendita telematica) al quale si

[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

potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index - Tel 050513511.

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.
  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 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 (**175/2024**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Professionista 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;

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

- 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

- 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 effettuata in via telematica;
- 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

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

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 (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata 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

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

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

bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "TRIBUNALE DI PISA P.E. 175/2024 R.G.E.", **IBAN IT03D0523271120000000034399**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 175/2024 R.G.E., lotto unico 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.

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

3) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 08 gennaio 2027 alle ore 12,00 presso lo studio della Dott.ssa Daniela Orlandini in Ponsacco (Pi) Via Prov.le di Gello 108C 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 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:

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

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,

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

nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 13/01/2027

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 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

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

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 della 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.

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

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO 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. 12/2022 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

- 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);
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **procedura esecutiva n. 175/24 R.G.E. – dott.ssa Daniela Orlandini**

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**.

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.

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

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 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 daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

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

4) CONDIZIONI DI VENDITA

1) 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;

2) 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;

3) 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 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

4) 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;

5) 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

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

contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

6) 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;

7) 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.

8) 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;

9) 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;

10) 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.

5) 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 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, www.venditegiudiziarieitalia.it e www.tribunale.pisa.it;

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

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 21/10/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Daniela Orlandini

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