# TRIBUNALE DI PISA

## Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 223/2024

# AVVISO DI VENDITA

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

**Professionista delegato:** dott. Maurizio Roventini

| BENI OGGETTO DI VENDITA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOTTO N. 1** | | | | | |
| **Ubicazione:** | Comune di Pisa – Via Vittorio Galluzzi, 4 | | | | |
| **Descrizione sintetica:** | Magazzino | | | | |
| **Diritto ceduto:** | proprietà | **Quota:** | 1/1 | | |
| **Disponibilità del bene:** | Occupato senza titolo | | | | |
| **Valore di perizia:** | 118.900,00 | **Perizia del:** | 27.11.2025 | **Ctu:** | Geom. Tiziano Macchioni |
| **Prezzo base:** | 90.000,00 | **Offerta minima:** | 67.500,00 | | |
| **Cauzione minima:** | 10% prezzo offerto | **Rilancio minimo** | 1.800,00 | | |
| **LOTTO N. 2** | | | | | |
| **Ubicazione:** | Comune di Cascina – Piazza dei Caduti, 8 | | | | |
| **Descrizione sintetica:** | Locale commerciale | | | | |
| **Diritto ceduto:** | proprietà | **Quota:** | 1/1 | | |
| **Disponibilità del bene:** | Occupato senza titolo | | | | |
| **Valore di perizia:** | 74.500,00 | **Perizia del:** | 27.11.2025 | **Ctu:** | Geom. Tiziano Macchioni |
| **Prezzo base:** | 56.000,00 | **Offerta minima:** | 42.000,00 | | |
| **Cauzione minima:** | 10% prezzo offerto | **Rilancio minimo** | 1.800,00 | | |
| **LOTTO N. 3** | | | | | |
| **Ubicazione:** | Comune di Cascina – Piazza Guido Rossa, | | | | |
| **Descrizione sintetica:** | Locale commerciale | | | | |
| **Diritto ceduto:** | proprietà | **Quota:** | 1/1 | | |
| **Disponibilità del bene:** | Occupato senza titolo | | | | |
| **Valore di perizia:** | 283.500,00 | **Perizia del:** | 27.11.2025 | **Ctu:** | Geom. Tiziano Macchioni |
| **Prezzo base:** | 215.000,00 | **Offerta minima:** | 161.300,00 | | |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cauzione minima:** | 10% prezzo offerto | **Rilancio minimo** | 5.000,00 | | |
| **LOTTO N. 4** | | | | | |
| **Ubicazione:** | Comune di Calcinaia (PI) – Via dell'Argine, 5 | | | | |
| **Descrizione sintetica:** | Ufficio | | | | |
| **Diritto ceduto:** | proprietà | **Quota:** | 1/1 | | |
| **Disponibilità del bene:** | Occupato senza titolo | | | | |
| **Valore di perizia:** | 226.000,00 | **Perizia del:** | 27.11.2025 | **Ctu:** | Geom. Tiziano Macchioni |
| **Prezzo base:** | 170.000,00 | **Offerta minima:** | 127.500,00 | | |
| **Cauzione minima:** | 10% prezzo offerto | **Rilancio minimo** | 5.000,00 | | |
| **LOTTO N. 5** | | | | | |
| **Ubicazione:** | Comune di Montopoli Val d'Arno – Piazza Alvaro Fantozzi | | | | |
| **Descrizione sintetica:** | Locale commerciale | | | | |
| **Diritto ceduto:** | proprietà | **Quota:** | 1/1 | | |
| **Disponibilità del bene:** | Occupato con contratto di locazione prorogato oltre la scadenza | | | | |
| **Valore di perizia:** | 199.800,00 | **Perizia del:** | 27.11.2025 | **Ctu:** | Geom. Tiziano Macchioni |
| **Prezzo base:** | 150.000,0 | **Offerta minima:** | 112.500,00 | | |
| **Cauzione minima:** | 10% prezzo offerto | **Rilancio minimo** | 3.500,00 | | |
| **LOTTO N. 6** | | | | | |
| **Ubicazione:** | Comune di Montopoli Val d'Arno – Piazza Alvaro Fantozzi | | | | |
| **Descrizione sintetica:** | Edifici a destinazione particolare | | | | |
| **Diritto ceduto:** | proprietà | **Quota:** | 1/1 | | |
| **Disponibilità del bene:** | Occupato con contratto di comodato del 5/6/2000 | | | | |
| **Valore di perizia:** | 185.900,00 | **Perizia del:** | 27.11.2025 | **Ctu:** | Geom. Tiziano Macchioni |
| **Prezzo base:** | 140.000,00 | **Offerta minima:** | 105.000,00 | | |
| **Cauzione minima:** | 10% prezzo offerto | **Rilancio minimo** | 3.500,00 | | |
| **DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI** | | | | | |
| **Professionista Delegato:** | Dott. Maurizio Roventini, con studio in Pisa, Via F. Crispi, 35, tel. 050501200, e-mail mauriziooventini@roventinisgalippa.it, Pec maurizio.roventini@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:** | 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 (223/2024), e compilando i campi richiesti. | | | |
| **Modalità di vendita:** | ***vendita asincrona telematica*** | | | |
| **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:** | 28.01.2027 | **ore** | 13.00 | |
| **Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:** | 27.01.2027 | **ore** | 10.00 | |

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**
**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Dott. Maurizio Roventini Professionista in Pisa (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 14.04.2026 notificata via Pec lo stesso giorno, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare **n. 223/2024** R.E. promossa da BCC NPLS 2020 srl contro La Primavera srl in Liquidazione,

**..**

**avvisa**

che il giorno **28 gennaio 2027 alle ore 10.00** e seguenti, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata esclusivamente da remoto per **il 28 gennaio 2027 alle ore 10.00 presso lo studio del Professionista Delegato** sito in Pisa via F. Crispi, 35 dove il Delegato, tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it, procederà all'esame delle offerte.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno **18 gennaio 2027** (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 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 Professionista Delegato Dott. Maurizio Roventini.

## Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Geom. Tiziano Macchioni che costituisce parte integrante del presente avviso.

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

# LOTTO 1

**Descrizione del bene**

Trattasi della piena proprietà di un fondo ad uso magazzino posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale con annesso resede esclusivo.

Il suddetto immobile risulta di fatto suddiviso in tre unità ma che non trovano corrispondenza nelle planimetrie in atti.

**Rappresentazione Catastale:** l'immobile oggetto di vendita è rappresentato al:

Catasto Fabbricati del Comune di Pisa

- Foglio 33, Particella 110, Sub. 69, Zc. 1, Categoria C1, graffato fg 33 plla782;
- Foglio 33, Particella 110, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1, graffato fg 33 plla 783 sub 1
- Foglio 33, Particella 110, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A10, graffato fg 33 plla 783 sub 2

**Confini:** il bene immobile posto in vendita confina a ovest con via Vittorio Galluzzi, a nord con area e vano scala condominiale, ad est con area esterna condominiale e a sud con area e vano scale condominiale, salvo se altri.

**Provenienza**: i beni immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, quota di proprietà pari a 1000/1000, tramite atto di fusione di società ai rogiti del notaio Gustavo Cammuso del 05.12.1997 rep. 33013/7121, trascritto a Pisa il 22.12.1997 al n.11260 particolare da potere società La Pisana s.r.l.

**Occupazione:** il bene oggetto di vendita risulta occupato senza titolo ed in parte arredato ad uso ufficio, tuttavia non è stato possibile reperire l'occupante.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa i beni oggetto di vendita ricadono all'interno dell'"Ambito prevalentemente residenziale della qualificazione - assetto urbano recente discendente da Piano Attuativo".

L'edificio è stato edificato in forza di Licenza di costruzione n. 656 del 21/12/1974, Licenza di costruzione in variante n. 440 del 20/08/1976 e ulteriore Licenza di costruzione in variante n. 541 del 06/11/1980.

Il Comune di Pisa lo ha dichiarato abitabile in data 18/01/1982 con dichiarazione di abitabilità n. 12/82.

In data 28/06/1984 pratica n.1145/84, veniva richiesto il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da ripostigli a locali per attività artigianali. Detta richiesta non ha mai avuto esito in quanto in data 17/10/1984 la commissione edilizia comunicava il rinvio del parere in attesa di integrazioni che nel fascicolo non risultano mai trasmesse. Non è stato rinvenuto nel fascicolo alcun riferimento all'eventuale titolo rilasciato.

In data 09/01/2025 l'amministratore ha depositato, ai sensi dell'art. 16bis comma 1 lett. a) del regolamento edilizio del Comune di Pisa, i grafici dello stato di fatto riguardanti i quattro prospetti esterni per opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi realizzate e non dichiarate entro l'anno 1977.

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

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato di fatto e il grafico dell'ultimo stato concesso.

Per la pianta del piano terreno, al fine di individuare lo stato legittimo, si è preso a riferimento la tavola allegata alla variante n. 440 del 1976, non avendo avuto alcun esito la richiesta di cambio d'uso del 1984.

Le differenze riguardano sia la suddivisione interna che la destinazione d'uso. Infatti secondo le licenze di costruzione e la dichiarazione di abitabilità, al piano terra erano previsti locali ad uso magazzino. Peraltro nell'istruttoria della richiesta di abitabilità, veniva segnalato che le prescrizioni non erano soddisfatte e la dichiarazione di abitabilità avrebbe escluso il locale al piano terra (locale mostre).

Catastalmente le tre unità immobiliari poste al piano terreno e oggetto di pignoramento, nel 1981 risultavano rappresentate da un'unica unità immobiliare avente destinazione C/1 (negozio con una superficie di mq 145). successivamente nell'anno 1997, senza alcun titolo abilitativo, sono state frazionate catastalmente in tre unità separate classificate, due con la destinazione di C/1 (negozio) e una con la destinazione di A/10 (ufficio).

Per i soli prospetti esterni invece, le varianti non dichiarate prima dell'anno 1977, sono state depositate con istanza secondo la procedura prevista dall'art. 16 bis del regolamento edilizio del Comune di Pisa pertanto risultano conformi allo stato di fatto.

Pertanto per l'immobile oggetto di vendita sarà necessario procedere ad una regolarizzazione mediante sanatoria che preveda ai sensi della L.R. 65/2014 il cambio di destinazione e l'incremento di unità immobiliari, oppure ad un intervento di ripristino della destinazione originaria mediante smontaggio degli arredi fissi per ricreare i collegamenti interni trai vari fondi e presentazione di una Cila tardiva per la regolarizzazione dei divisori e bagni interni in muratura realizzati senza alcuna comunicazione in data non ben definita (da verbale di sopralluogo del Comune di Pisa risalente alla data del 11/07/1984 il piano terra, riferito ai locali oggetto di esecuzione, risultava realizzato al grezzo, senza divisioni interne ne intonaci ne pavimenti).

Tuttavia, circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal geom. Tiziano Macchioni depositata in data 27.11.2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve** essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**:

Per l'immobile oggetto di vendita non è stata reperita alcune delle certificazioni di conformità degli impianti elettrici, idrotermici e sanitari, così come non è stata rinvenuta la certificazione energetica.

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

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

**Vincoli ed oneri condominiali**

L'immobile in vendita fa parte di un condominio gestito da specifico regolamento per una quota di 69,50 millesimi nei cui confronti la società esecutata risulta debitrice per euro 4.677,13 per la "gestione ordinaria" e per euro 3.150,81 per la "gestione straordinaria" come evidenziato nella perizia del Geom Macchioni a cui si fa esplicito riferimento.

**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** di euro **90.000,00** (novantamila/00);
- **offerta minima** euro **67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 1.800,00** (milleottocento/00).

# LOTTO 2

**Descrizione del bene**

Trattasi della piena proprietà di un locale ad uso commerciale posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile. Il solaio del primo piano è in legno con travi e travicelli e sovrastante mezzane di laterizio. L'unità immobiliare ha accesso al piano terreno direttamente dalla Piazza dei Caduti.

Il fondo ad uso commerciale, di forma rettangolare è costituito da un unico ampio locale con disimpegno e servizio igienico.

**Rappresentazione Catastale:** l'immobile oggetto di vendita è rappresentato al:

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI)

- Foglio 15, Particella 364, sub 2, Categoria C1

**Confini:** l'immobile confina a sud con proprietà Xxxxx Di Xxxxx Xxxxx Xxxxx, ad ovest con Piazza dei caduti, a nord con proprietà Xxxxx Xxxxx e vano scala condominiale del numero civico 7, s. s. a..

**Provenienza**: il bene immobile oggetto della presente vendita è pervenuto all'esecutato, quota di proprietà pari a 1000/1000, tramite atto di compravendita del 18.10.2004 ai rogiti del Notaio Xxxxx Sassano, repertorio n. 1220/525, trascritto a Pisa il 22.10.2004 al n.12983 particolare.

**Occupazione:** il bene oggetto di vendita risulta occupato senza titolo dalla sezione locale di Cascina del Partito Democratico.

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

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina il bene oggetto di vendita ricade all'interno del centro storico e risulta classificato secondo il Piano particolareggiato per il centro storico nella tipologia edilizia "Edilizia seriale di base-fusione", con modalità di intervento "ristrutturazione edilizia R1 art. 10 delle N.T.A.".

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Tuttavia, presso l'ufficio edilizia del Comune di Cascina, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione di opere interne di cui all'art. 26 della Legge 47/85 pratica n. 686/97 del 09/08/1997 per la realizzazione di un locale ad uso wc e relativo antibagno;
- Concessione Edilizia n. 317 del 29/05/1998 presentata in data 07/04/1998 prot. n. 6072, per modifica di destinazione d'uso (da locale magazzino a locale uso commerciale) con comunicazione di inizio lavori in data 23/06/1998 e di ultimazione lavori in data 29/06/1998.
- Dichiarazione di abitabilità presentata in data 30/06/1998 prot. n. 84/98.

L'unità immobiliare pertanto risulta conforme al grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo ad eccezione di una lieve differenza nella forma dell'infisso di ingresso, non costituente difformità di tipo urbanistico edilizio.

Tuttavia, circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 27.11.2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve** essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**:

L'immobile risulta dotato di impianti elettrici, idrotermici e sanitari che possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione. L'unica certificazione di conformità reperita è quella dell'impianto elettrico, mentre non esiste alcuna certificazione energetica.

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

**Vincoli ed oneri condominiali**

L'immobile in vendita fa parte di un condominio gestito da specifico regolamento per una quota di 146,00 millesimi nei cui confronti la società esecutata risulta debitrice per euro 920,01 per la "gestione ordinaria e straordinaria 2025", come evidenziato nella perizia del Geom Macchioni a cui si fa esplicito riferimento.

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

**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** di euro **56.000,00** (cinquantaseimila/00);
- **offerta minima** euro **42.000,00** (quarantaduemila/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 1.800,00** (milleottocento/00).

# LOTTO 3

**Descrizione del bene**

Trattasi della piena proprietà di un locale commerciale ad uso ricreativo facente parte di un più ampio edificio ubicato nel Comune di Cascina (PI) Piazza Guido Rossa, di fatto costituito da due unità immobiliari.

Il fabbricato che costituisce l'unità immobiliare contraddistinta dal sub 1 si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile. I solai sono in latero cemento intonacato, la copertura in parte è piana e in parte ad unica falda, risulta coperta con manto in lastre di eternit o fibrocemento. L'unità immobiliare ha accesso al piano terreno dal piccolo resede comune e direttamente dalla strada sul lato sud. Entrando dalla strada vi è un ampio locale ad uso ricreativo, due stanze di cui una ad uso magazzino ed una ad uso ufficio/archivio. Uscendo nel resede comune vi sono due locali separati con accesso dall'esterno con antibagno e servizi igienici.

L'altro edificio contraddistinto dal sub 3 si sviluppa anch'esso su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile. Internamente risulta controsoffittato da un solaio orizzontale e la copertura, a forma semi circolare non visibile dall'interno, risulta ricoperta da manto in lastre di eternit o fibrocemento. Sul lato ovest della sala vi è un piccolo ambiente allestito con bancone bar e un locale separato dove attualmente è attrezzata una cucina per la preparazione dei cibi per gli eventi ricreativi.

**Rappresentazione Catastale:** gli immobili oggetto di vendita sono rappresentati al:

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (PI)

- Foglio 25, Particella 186, Sub. 1, Categoria D/3;
- Foglio 25, Particella 186, Sub. 3, Categoria C/1;

Le planimetrie in atti non sono corrispondenti allo stato di fatto, per il mancato aggiornamento a seguito dei lavori successivi eseguiti alla loro data di presentazione. Dette differenze riguardano diverse distribuzioni interne e diversa posizione delle aperture esterne.

L'area esterna comune alle due unità immobiliari non risulta descritta nel verbale di pignoramento.

Detta area di pertinenza risulta contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 25 p.lla 186 sub 2, BCNC ai sub.1 e 3 della part.186.

Ancorché non inserita nel verbale di pignoramento risulta pertinenza delle due unità immobiliari ed appartiene pertanto alla consistenza dell'intero "Lotto 3".

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

**Confini:** L'immobile confina a nord con proprietà Xxxxx Xxxxx, ad ovest con via comunale Filippi, a sud con traversa da via Filippi a Piazza Guido Rossa e ad est con proprietà Xxxxx Xxxxx, s.s.a.

**Provenienza**: i beni immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, quota di proprietà pari a 1000/1000, tramite atto pubblico di donazione ai rogiti del notaio Gustavo Cammuso del 06.02.2001 rep. 44055, trascritto a Pisa il 21.02.2001 al n. 1842 particolare.

**Occupazione:** i beni oggetto di vendita risultano occupati dalla sezione locale di San Frediano a Settimo del Partito Democratico senza alcun titolo.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina i beni oggetto di valutazione ricadono nell'assetto insediativo delle zone storiche e l'edificio contraddistinto dal sub 1 risulta classificato come edificio di interesse ambientale mentre quello contraddistinto dal sub 3 prevalentemente come edificio degradato od in contrasto ed in piccola parte come edificio non classificato

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'ufficio edilizia del Comune di Cascina, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento contraddistinta dal sub 1, trattandosi di edificio di antica costruzione, mentre nell'archivi del suddetto comune risultano diverse pratiche edilizie che vanno dal 1964 al 1999.

Non risultano agli atti del Comune richieste o dichiarazioni di agibilità.

Inoltre, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per l'edificio contraddistinto dal sub 1, rispetto al grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia n. 72/1992 sono presenti difformità relative ai prospetti e relative ad una diversa distribuzione interna.

Per l'edificio contraddistinto dal sub 3, rispetto al grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia n. 211/1995 sono presenti difformità legate ad una diversa distribuzione interna del locale magazzino nel quale risulta allestita la cucina con annesso bancone bar oltre ad un divisorio interno.

Oltre a queste difformità, risulta posta sopra porzione di resede comune una struttura coperta realizzata in materiale metallico con copertura plastica trasparente destinata alla rimozione.

Per la regolarizzazione delle modifiche prospettiche ed interne sarà necessario redigere e presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della L.R.T. n. 65/2014 per opere realizzate in difformità dalla Concessione edilizia.

La cucina e la parete interna di divisione con il bar dovranno essere oggetto di ripristino secondo la destinazione "magazzino" risultante dal grafico di progetto allegato alla concessione edilizia n. 2011 del 1995.

Tuttavia, circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Tiziano Macchioni e depositata in data 27.11.2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve** essere consultata dall'offerente

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

sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**:

Allo stato attuale non esistono il certificato energetico dell'immobile (APE) e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

**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** di euro **215.000,00** (duecentoquindicimila/00);
- **offerta minima** euro **161.300,00** (centosessantunomilacinquecento/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 5.000,00** (cinquemila/00).

# LOTTO 4

**Descrizione del bene**

Trattasi della piena proprietà di un locale ad uso ufficio facente parte di un più ampio edificio ubicato nel Comune di Calcinaia (PI) via dell'Argine, 5

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra, intonacato al civile. I solai sono in latero cemento intonacati, le gronde della copertura sono in laterizio intonacate. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliese.

L'edificio ha accesso al piano terreno sia dalla Via dell'Argine sia dal resede esterno. L'unità immobiliare posta su due piani, è composta al piano terra da ingresso e vano scala, due ampie sale riunioni, al primo piano da disimpegno quattro uffici, un ripostiglio ed un bagno.

Parte dell'area esterna risulta delimitata da muretto con pali e rete

Per maggiori dettagli è possibile consultare la perizia del Geom. Tiziano Macchioni.

**Rappresentazione Catastale:** Il complesso immobiliare oggetto di vendita è rappresentato al:

Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia (PI)

- Foglio 17, Particella 41, Subalterno 7, Categoria A/10;
- Foglio 17, Particella 678, Categoria F/1;

Catasto terreni del comune di Calcinaia (PI)

- Foglio 17, Particella 677, seminativo arborato

**Confini:** il bene confina ad ovest con proprietà del Sindacato Pensionati Italiani SPI con sede in Pisa, a sud con via comunale dell'Argine, a nord con proprietà del comune di Calcinaia, s. s. a..

**Provenienza**: i beni immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, quota di proprietà pari a 1000/1000, tramite i seguenti atti:

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

- per quanto riguarda il bene di cui al foglio 17 p.lle 677 e 678 con atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio Mario Mirinella del 28.09.2006 rep. 17620/10676 trascritto a Pisa il 17.10.2006 al n. 14077 particolare;
- per quanto riguarda il bene di cui al foglio 17, p.lla 41, sub. 7:

*in parte*: con atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio Mario Marinella del 28.09.2006 rep. 17620/10676 trascritto a Pisa il 17.10.2006 al n. 14077 particolare:

*in parte:* con atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio Gustavo Cammuso del 27.04.1999 rep. 38448 trascritto a Pisa il 05.05.1999 al n. 3968 particolare:

**Occupazione:** il bene oggetto di vendita risulta occupato senza titolo dalla sezione di Fornacette del Partito Democratico.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Secondo il vigente Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione CC n. 47 del 29/10/2024, le aree individuate nel N.C.T. al Foglio 17 mapp.li 677-678 hanno la seguente destinazione:

Aree ricadenti all'interno dell'UTOE TU CALCINAIA, in zona A1 - Centri storici (Art. 36. delle norme del POC). L'edificio risulta classificato come "Edificio di impianto storico".

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Calcinaia, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 586/2006 del 01/03/2006 per alcuni interventi realizzati senza titolo.
- Dia per ristrutturazione edilizia dell'immobile e contestuale cambio d'uso, presentata presso il Comune di Calcinaia in data 06/02/2008 prot. n. 1822 pratica n. 28/2008, successiva comunicazione di fine lavori con variante finale presentata in data 30/09/2010 prot. n. 0014559 del 01/10/2010.
- Attestazione di agibilità presentata presso il Comune di Calcinaia in data 30/09/2010 prot. n. 0014560 del 01/10/2010 pratica n. 27/2010.

Dalle verifiche effettuate l'immobile risultava conforme ai grafici della variante finale acquisiti mediante l'accesso agli atti.

Tuttavia, circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 27.11.2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve** essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**:

Nella pratica di Attestazione di Agibilità sono presenti il certificato di conformità dell'impianto elettrico e il certificato di conformità della tubazione del gas.

La certificazione energetica allegata e datata 21/09/2010 risulta attualmente scaduta, non si è a conoscenza di

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

rinnovo della certificazione.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

**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** di euro **170.000,00** (centosettantamila/00);
- **offerta minima** euro **127.500,00** (centoventisettemilacinquecento/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 5.000,00** (cinquemila/00).

# LOTTO 5

**Descrizione del bene**

Trattasi della piena proprietà di un locale ad uso commerciale facente parte di un più ampio edificio ubicato in Montopoli Val d'Arno (PI), località Marti, Piazza Alvaro Fantozzi.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su diversi piani di cui due seminterrati e due fuori terra. L'edificio è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata al civile. I solai dell'unità immobiliare sono in latero cemento intonacato, le gronde sono in travicelli e mezzane di cotto e la copertura è di tipo misto a capanna e padiglione. Il manto di copertura è in tegole di cotto del tipo coppi ed embrici.

L'unità immobiliare, adibita a circolo ricreativo, ha accesso al piano terreno dalla Piazza Alvaro Fantozzi. L'interno è composto da primo ampio locale sala bar con adiacente ripostiglio sottoscala nel quale attualmente risulta un servizio igienico dotato di wc e lavamani, piccolo locale retro bar per la preparazione e conservazione cibi, altra sala di svago annessa al bar con antibagno e WC. Da questa sala, mediante disimpegno e scala interna, si accede a due locali soppalco adibiti a sala giochi. Da dette scale si accede, mediante piccolo sportello, ad un ripostiglio sottotetto avente altezza media di ml 1,10, posto esattamente sopra all'antibagno e wc (il sottotetto non risulta rappresentato nei grafici allegati al titolo abilitativo del 2005).

Si precisa che la caldaia risulta posizionata nel locale sottoscala ricadente sul sub 7 della particella 88 di cui al Lotto 6.

**Rappresentazione Catastale:** l'immobile oggetto di vendita è rappresentato al:

Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli Val d'Arno (PI)

- Foglio 30, Particella 86, Subalterno 3, Categoria C/1;

La planimetria attualmente in atti non risulta aggiornata rispetto ai lavori eseguiti in forza di titolo abilitativo nell'anno 2005 e completati nell'anno 2008.

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

**Confini:** il bene confina a nord con proprietà Xxxxx Xxxxx, ad est con Piazza Alvaro Fantozzi, a sud con beni di cui al lotto 6 e ad ovest con proiezione su area di proprietà Xxxxx Xxxxx, s. s. a..

**Provenienza**: i beni immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, quota di proprietà pari a 1000/1000, tramite atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio Gustavo Cammuso del 22.09.1997 rep. 32301 trascritto a Livorno il 17.10.1997 al n. 7418 particolare.

**Occupazione:** il bene immobile posto in vendita risulta occupato dalla società Casa del Popolo Tom Benetollo con sede in Montopoli Val d'Arno in virtù di contratto di locazione stipulato in data 02.01.2014, registrato il 30.01.2014 al n.71 serie 3T, con scadenza 31.12.2020, rinnovabile tacitamente per altri sei anni, per un canone mensile di euro 800,00. Il Custode I.v.g. ha comunicato disdetta per la prima scadenza utile prevista per il 31/12/2032.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montopoli in Val D'Arno il bene oggetto di vendita ricade nell'UTOE n. 7 Marti, in zona storica (A) e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico testimoniale.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. Tuttavia presso l'ufficio edilizia del Comune di Montopoli in Val D'Arno, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per la costruzione di un nuovo locale per impianto televisivo rilasciato dal Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 10/07/1956 e successivo rilascio in data 12/02/1957 di certificato di abitabilità;
- Nulla Osta per l'ampliamento del circolo E.N.D.A.S. rilasciato dal Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 16/09/1961 richiesto in data 11/09/1961 Prot. n. 4419 pratica n. 849, e successivo rilascio in data 25/05/1962 di Autorizzazione di abitabilità n. 2297;
- D.I.A. per ristrutturazione edilizia del circolo, della terrazza per proiezione film all'aperto e dell'ex locale ad uso panetteria, presentata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 19/05/2005 prot. 8653 pratica n. 179/2005, alla quale ha seguito comunicazione di fine lavori con variante finale depositata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9955;
- Attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. n. 1/05 presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9969;
- CILA per opere di manutenzione straordinaria presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 07/02/2023 protocollo n. 2155 pratica edilizia n. 19/2023, riguardante la demolizione della parete divisoria tra il ripostiglio (locale per preparazione e conservazione cibi) e il disimpegno della scala di accesso al soppalco per ampliare il ripostiglio e realizzare nuovo divisorio in cartongesso. Si precisa che nel fascicolo non è presente alcun grafico che rappresenti la variazione di progetto e che la descrizione di cui sopra è stata indicata nella relazione tecnica del progettista che ha asseverato l'intervento.

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

Al momento del sopralluogo il perito ha constatato che l'immobile risultava conforme ai grafici allegati alla variante finale della DIA del 2005. Tuttavia, per quanto sopra detto, non è possibile accertare se lo spostamento della parete divisoria posta tra ripostiglio e disimpegno scale sia stata realizzata secondo il progetto del 2023 anche se il perito, a seguito dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, ha potuto accertare che vi sia stato effettivamente lo spostamento della parete a vantaggio di una maggior superficie del ripostiglio.
Tuttavia, circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 27.11.2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve** essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**:

Nella pratica di Attestazione di Agibilità sono presenti il certificato di conformità dell'impianto elettrico e il certificato di conformità dell'impianto idro termo sanitario e tubazione del gas.
Non si è a conoscenza della presenza di certificazione energetica per questa unità immobiliare.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**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** di euro **150.000,00** (centocinquantamila/00);
- **offerta minima** euro **112.500,00** (centododicimilacinquecento/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 3.500,00** (tremilacinquecento/00).

# LOTTO 6

**Descrizione del bene**

Trattasi della piena proprietà di edifici a destinazione particolare ubicati a Montopoli Val d'Arno (PI), località Marti, Piazza Alvaro Fantozzi.
Le unità immobiliari in questione sono adibite a sede della sezione locale di Marti del Partito Democratico, con terrazza per proiezione e programmazione eventi culturali all'aperto, laboratorio ancora in ristrutturazione e accessori vari.
Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari si sviluppa su più piani fuori terra di cui due piani fuori terra e due piani seminterrati, in particolare:
Bene 1 di cui al Foglio 30 p.lla 88 sub 5
. L'unità immobiliare ha accesso al piano primo da Piazza Alvaro Fantozzi tramite scala esterna esclusiva e terrazzo. Al piano primo si trovano ingresso, e tre locali utilizzati come uffici e sale per la direzione della

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

sezione locale di Marti del Partito Democratico.

Al piano terra la sala proiezioni ha accesso sempre da Piazza Alvaro Fantozzi mediante locale posto sottoscala (porzione est del sub 7 p.lla 88).

Al piano sottostrada, sempre raggiungibile da Piazza Alvaro Fantozzi attraverso sottoscala e scala scoperta (sub 7 p.lla 88), si giunge alla terrazza adibita a proiezioni e eventi culturali all'aperto.

Bene 2 di cui al Foglio 30 p.lla 86 sub 8

L'unità immobiliare posta al piano sottostrada, ha accesso da Piazza Alvaro Fantozzi attraverso sottoscala e scala scoperta (sub 7 p.lla 88). L'interno è completamente privo di finiture, mancano infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti, intonaci e ogni tipo di impianto tecnologico. Secondo il progetto di ristrutturazione dell'anno 2005, i locali dovevano essere adibiti a uso ricreativo.

Bene 3 di cui al Foglio 30 p.lla 88 sub 7

Questa unità è costituita da locale sottoscala e scala esterna che collega il piano terra di Piazza Alvaro Fantozzi al piano sottostrada,

**Rappresentazione Catastale:** Gli immobili oggetto di vendita sono rappresentati al:

Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli Val d'Arno (PI)

- Foglio 30, Particella 88, Subalterno 5, Categoria D/3;
- Foglio 30, Particella 86, Subalterno 8, Categoria C/3;
- Foglio 30, Particella 88, Subalterno 7, Categoria F/4;
- Foglio 30, Particella 88, Subalterno 6, BCNC al sub 5 della p.lla 88 e al sub 8 della p.lla 88

*Corrispondenza catastale*

- Foglio 30 p.lla 88 sub 5 al Catasto Fabbricati la planimetria attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto ad eccezione del loggiato chiuso posto al piano S1 in adiacenza alla terrazza e posto sotto il locale sala proiezioni.
- Foglio 30 p.lla 88 sub 7 al Catasto Fabbricati attualmente censita con categoria F/4 comprende il sottoscala e la scala scoperta di collegamento dal piano T (Piazza Alvaro Fantozzi) con la terrazza e l'ex laboratorio posti al piano S1. In realtà si tratta di Bene comune non censibile scala comune al sub 8 della p.lla 86 e al sub 5 della p.lla 88.
- Foglio 30 p.lla 86 sub 8 al Catasto Fabbricati la planimetria attualmente in atti non è stata aggiornata a seguito dei lavori eseguiti in forza del titolo abilitativo del 2005. In realtà anche se detto titolo è stato chiuso con fine lavori nell'anno 2008, le opere per questa unità immobiliare non sono ancora state completate. La destinazione a laboratorio di questa unità immobiliare dovrà essere variata in categoria D/3 a completamento dei lavori (stessa destinazione assegnata al sub 5 della p.lla 88).
- Foglio 30 p.lla 88 sub 6 al Catasto Fabbricati trattasi di bene comune non censibile scala esterna di collegamento dal secondo piano sottostrada al primo piano sottostrada. Detto bene risulta comune al sub 5 della p.lla 88 e al sub 8 della p.lla 88 (di proprietà del Comune di Montopoli in Val D'Arno e non oggetto di pignoramento).

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

**Confini:** i beni confinano a nord in parte con proiezione su Piazza Fantozzi e in parte con proprietà Xxxxx Xxxxx, ad est con via Martiri della Libertà, ad ovest con proiezione su proprietà del Comune di Montopoli Val d'Arno, a sud con proprietà Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx s.s.a.

**Provenienza**: i beni immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, quota di proprietà pari a 1000/1000, tramite atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gustavo Cammuso del 22.09.1997 rep. 32301 trascritto a Livorno il 17.10.1997 al n. 7418 particolare.
i seguenti atti:

**Occupazione:** i beni oggetto di vendita, con esclusione di quello di cui al sub. 6 foglio 30, p,lla 88, risultano occupati dalla sezione PDS "Enrico Berlinguer" di Marti in virtù di comodato gratuito come da scrittura privata registrata a Pisa in data 05.06.2000 al n. 2914.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montopoli in Val D'Arno il bene oggetto di vendita ricade nell'UTOE n. 7 Marti, in zona storica (A) e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico-testimoniale.
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Montopoli in Val D'Arno, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita.
Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:
- Richiesta di rifacimento di solaio del piano primo mediante sopraelevazione di circa cm 60, presentata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 15/10/1976 prot. n. 6286 pratica edilizia n. 1234/76. Detta pratica ha seguito l'istruttoria con parere favorevole della commissione edilizia ma non vi sono gli estremi di rilascio del titolo abilitativo;
- Concessione per la esecuzione di opere rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno pratica n. 189/77 del 19/07/1977 prot. 4541, per la realizzazione di lavori di sistemazione e ammodernamento a fabbricato adibito a cinema;
- D.I.A. per ristrutturazione edilizia del circolo, della terrazza per proiezione film all'aperto e dell'ex locale ad uso panetteria, presentata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 19/05/2005 prot. 8653 pratica n. 179/2005, alla quale ha seguito comunicazione di fine lavori con variante finale depositata al Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9955;
- Attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. n. 1/05 presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 17/06/2008 prot. n. 9969;
- CILA per opere di manutenzione straordinaria presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 28/04/2021 protocollo n. 7203 pratica edilizia n. 11/2021, riguardante la manutenzione straordinaria della pavimentazione della terrazza scoperta.

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

Tuttavia al momento del sopralluogo i lavori di ristrutturazione non risultavano completati e comunque conformi ai grafici allegati all DIA del 2005. Ad avviso del CTU per il completamento sarà necessario presentare una nuova DIA.

Per quanto riguarda i locali posti al piano primo (non ricompresi tra quelli oggetto di ristrutturazione nel 2005 e trattandosi di edificio datato), dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie che si sono susseguite nel tempo non sono emerse differenze riconducibili a difformità urbanistico edilizie.

Secondo il vigente Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione CC n. 47 del 29/10/2024, le aree individuate nel N.C.T. al Foglio 17 mapp.li 677-678 hanno la seguente destinazione:

Aree ricadenti all'interno dell'UTOE TU CALCINAIA, in zona A1 - Centri storici (Art. 36. delle norme del POC). L'edificio risulta classificato come "Edificio di impianto storico".

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio edilizia del Comune di Calcinaia, non risulta reperibile alcun titolo per l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Presso l'archivio del Comune sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 586/2006 del 01/03/2006 per alcuni interventi realizzati senza titolo.
- Dia per ristrutturazione edilizia dell'immobile e contestuale cambio d'uso, presentata presso il Comune di Calcinaia in data 06/02/2008 prot. n. 1822 pratica n. 28/2008, successiva comunicazione di fine lavori con variante finale presentata in data 30/09/2010 prot. n. 0014559 del 01/10/2010.
- Attestazione di agibilità presentata presso il Comune di Calcinaia in data 30/09/2010 prot. n. 0014560 del 01/10/2010 pratica n. 27/2010.

Dalle verifiche effettuate l'immobile risultava conforme ai grafici della variante finale acquisiti mediante l'accesso agli atti.

Tuttavia, circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 27.11.2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve** essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**:

Per gli immobili oggetto di vendita non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità degli impianti idrici, elettrici e termici, così come la certificazione energetica.

**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** di euro **140.000,00** (centoquarantamila/00);
- **offerta minima** euro **105.000,00** (centocinquemila/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**

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

- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 3.500,00** (tremilacinquecento/00).

## B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita 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.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- 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 i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la stessa è soggetta ad IVA, salvo diverse decisioni del cedente e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre

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

2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.

- **La presentazione dell'offerta 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.**
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 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.

## C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**Soggetti legittimati a presentare offerte**

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, unicamente di persona, ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la podestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

**Irrevocabilità dell'offerta**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi, non connettendosi da remoto, non partecipi all'incontro il giorno fissato per la vendita.

**Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

Le offerte di acquisto si possono presentare solo in **modalità telematica** ai sensi degli 12 e 13 D.M. 32/15.

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

**A tal fine è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa, a cui si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index - Tel. 050513511**

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

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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 al "**Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva Immobiliare RE 223/2024**", **Iban "IT 60 R 06370 14000 00001 0010975",** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 223/2024 R.G.E., lotto N…., versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno **cinque giorni prima** della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, 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.

L'offerta redatta 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 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.

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

- 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 autorizzazione del giudice tutelare;
- 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, al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/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 inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 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) – termine 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;
- 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

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

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;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto 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.

In caso di <u>mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia</u>:

- <u>mancato funzionamento programmato</u>: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritirerà le offerte formulate dall'ufficio giudiziario.
- <u>mancato funzionamento non programmato</u>: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

## D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

**Esame delle offerte**

**Il giorno 28 gennaio 2027 alle ore 10.00,** presso lo **studio del Professionista Delegato**, si procederà **all'apertura delle buste telematiche** contenenti le offerte, al loro esame ed alla delibera sulle stesse.

Gli offerenti partecipano 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 delle 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 di aggiudicazione**

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., aggiudicherà il bene in via provvisoria in attesa delle valutazioni di cui all'art. 572 c.p.c.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide.

**La gara si svolgerà** mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 2 febbraio 2027.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto

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

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.

Il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima salvo non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, disporrà la vendita a favore dell'offerta più alta, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia chiesto l'assegnazione dell'immobile.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto dal GE nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione.

## E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

**Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine **entro 120 (centoventi) giorni** a

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

decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

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

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) 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. L'importo del fondo spese indicato dal Delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.

**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.**

In caso di inadempienza **dell'aggiudicatario** 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.

**Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario**

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Pisa, via F. Crispi, 35 , Pec **maurizio.roventini@pec.odcecpisa.it** almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la

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

convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

**Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo 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 d'acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) 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.

**Offerta per persona da nominare**

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione 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.

**Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo **maurizio.roventini@pec.odcecpisa.it** la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

## F. ALTRE INFORMAZIONI

**Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti Internet **www.astegiudiziarie.it** **www.tribunale.pisa.it** e **www.venditegiudiziarieitalia.it**

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

**Richiesta informazioni**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

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

**Visite dell'immobile**

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 **(223/2024)**, e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

**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 numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com; **www.pisa.astagiudiziaria.com.**

**Eventuale liberazione dell'immobile**

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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

**Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa, 23 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

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