

**TRIBUNALE DI PISA**  
**Avviso di vendita immobiliare telematica sincrona mista**  
**n°1 esperimento di vendita**  
**nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 17/2021**

L'Avv. Lina Cini, c.f. CNILNI58A47E455U, del Foro di Pisa, Tel. 050540286, Fax 050541851, PEC: lina.cini@pecordineavvocatipisa.it, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, nominata con delega del GE, Dott. Marco Zinna in data 16/05/2022 e comunicata in data 19/05/2022, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 17/2021, promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena, oggi Amco Asset Management Compagny Spa

**AVVISA**

che il giorno **18/07/2024, ore 15:10**, presso la Biblioteca dell'Ordine degli Avvocati di Pisa, in Pisa, Via Palestro, n. 27, angolo via Traversa, si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto degli immobili posti in vendita in unico lotto come meglio descritti ed identificati nella relazione di stima in atti e di seguito indicati, oltre che per l'eventuale gara tra gli offerenti

e

che il giorno **17/07/2024, ore 13:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita secondo le modalità di seguito indicate.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di cui al seguente lotto unico saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

**LOTTO UNICO**

**BENE 1: LABORATORIO UBICATO A CALCINAIA (PI), LOCALITA' FORNACETTE, VIA TOSCO ROMAGNOLA, N. 96**

**Diritto:** proprietà 1/1

**Descrizione:** Immobile ad uso laboratorio per arti e mestieri, posto al piano terreno del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'abitazione al piano primo, compresa nella presente procedura). Il laboratorio in questione è composto da quattro locali intercomunicanti tra loro con all'interno wc e anti wc oltre a locali accessori con wc posti sul retro in adiacenza dei quali si trova un piccolo resede accessibile solo dalla presente unità. All'immobile in questione si accede, dalla pubblica via, a mezzo del resede (adiacente il lato sud del fabbricato) a comune con l'abitazione al piano primo.

**Confini:** A nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud con resede comune attestante la pubblica via; a ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo se altri.

**Rappresentazione catastale:** L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Fg. 20, Part. 240, Sub. 1, Cat. C/3, Cl.2, Superficie catastale Totale: 394 mq Rendita € 1.627,87, Piano T.

Il CTU ha riferito che per eseguita volturazione, ad oggi, l'intestazione catastale è a nome dell'esecutato e che la planimetria catastale delinea l'immobile nel suo insieme ma presenta difformità tali da rendere necessaria una nuova rappresentazione.

Le suddette differenze, conseguenti alle difformità edilizie rilevate e di seguito descritte, consistono nella mancata rappresentazione, anche nella mappa catastale, delle porzioni in ampliamento di cui al Condono Edilizio (L. 47/85: protocollo n. 7281 del 31/10/1985 pratica n. 10 progressivo n. 0240220109 mod. 47/85-D-1) ancora in corso di definizione. Conseguentemente il CTU ritiene opportuno correggere la planimetria catastale. La modifica

della mappa catastale è poi correlata all'esito delle sanatorie e del condono di cui in appresso.  
**Stato conservativo:** Dalla CTU si evince che il bene in oggetto (completato a fine anni settanta/primi anni ottanta), in rapporto alla sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione seppure con qualche traccia di umidità da risalita e alcuni deterioramenti delle facciate. In generale necessita solo di interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria. Nei locali sono presenti alcuni arredi.

**Parti comuni:** L'edificio nel quale si trova l'unità in questione è interamente di proprietà dell'esecutato, così come l'antistante resede che risulta bene comune non censibile alle sue proprietà.

Il valore di detto resede, della superficie di circa mq. 495,50 (esclusa l'area di sedime del fabbricato) e del resede retrostante, accessibile unicamente dal laboratorio artigianale al piano terreno, è stato determinato per comparazione diretta con il valore unitario medio deprezzato dei fabbricati di cui è pertinenza ed è stato computato nella valutazione del fabbricato stesso mediante introduzione di un coefficiente correttivo volto ad incrementarne la superficie convenzionale nella misura del 4,32%.

**Servitù:** Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione 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.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** Il fabbricato in cui è posta la porzione immobiliare in questione è costituito (per quanto rilevabile visivamente) da una struttura verticale mista in cemento armato (pilastri, travi, aggetti ecc.) e in muratura con paramento intonacato al civile; le tamponature sono in muratura intonacata e gli orizzontamenti ed il tetto (del tipo a copertura piana) sono in cemento e/o latero-cemento. Le pavimentazioni sono in gres o similari; gli infissi esterni sono alluminio anodizzato e vetro in metallo e vetro alcune dei quali dotati di inferriata metallica; le soglie delle aperture esterne sono in pietra; i w.c., dotato di sanitarie rubinetterie commerciali, sono pavimentati e rivestiti.

I locali in questione sono dotati di impianto elettrico sotto traccia e di sommario impianto di riscaldamento. Per tutti i suddetti impianti non è stata prodotta nessuna certificazione di conformità/funzionalità.

Il resede comune (in parte asfaltato ed in parte pavimentato in pietra ad opus incertum) è dotato, lateralmente, di recinzione in muratura e sul fronte, arretrata rispetto la strada, di recinzione in muratura e ringhiera metallica con cancello carrabile e pedonale in metallo.

**Occupazione:** Il lotto risulta libero da persone ma ingombrato da beni mobili e rifiuti, nel possesso condiviso tra l'esecutato e il custode IVG, per quanto di competenza.

**Vincoli od oneri condominiali:** Il CTU ha riferito in perizia che non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. L'immobile non è un condominio.

**Provenienze ventennali:**

- Dal 19/01/1982 al 19/01/1982: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita ai rogiti notaio Martini Galeazzo del 19/01/1982, Rep. n. 184586, Racc. 19834, trascritto a Pisa in data 04/02/1982 al reg. gen. 1725 e part. 1159;
- Dal 23/11/1982 al 18/07/1987: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ai rogiti notaio Martini Galeazzo del 23/11/1982, Rep. n. 188268, Racc. 20429, trascritto a Pisa in data 02/12/1982 al reg. gen. 12798 e part. 9156;
- Dal 06/07/1987 al 27/05/1997: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di integrazione catastale ai rogiti notaio Martini Galeazzo del 06/07/1987, Rep. n. 231431, Racc. 24746, trascritto a Pisa in data 24/07/1987 al reg. gen. 9430 e part. 6345;
- Dal 18/07/1987 al 06/07/1987: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di

- trasferimento sede sociale trascritto a Pisa in data 18/07/1987 al reg. gen. 9174 e part. 6154;
- Dal 18/07/1987 al 02/05/1997: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di trasformazione di società ai rogiti notaio Paolo Siciliani del 02/05/1997, Rep. n. 394519, trascritto a Pisa in data 27/05/1997 al reg. gen. 7030 e part. 4909.

Il tutto come rilevato dalla dichiarazione notarile del Dottor Vincenzo Calderini, depositata in atti. Successivamente, il CTU ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, in data 21/11/2023, part. n. 16325, l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ai rogiti notaio Paolo Siciliani del 27/06/1989, Rep. n. 304450/1989.

**Normativa urbanistica:** Il fabbricato dove si trovano le unità oggetto della presente è ubicato negli insediamenti recenti disciplinati dall'Articolo 46 NTA: *"Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)"*.

Fattibilità Idraulica Classe F2

Fattibilità Sismica Classe F2

Fattibilità Geologica Classe F2

Pericolosità idraulica 1

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

- Licenza di Costruzione Pratica n. 98/1963 del 12/10/1963 per la costruzione di un capannone uso artigiano.
- Abitabilità prot. 31 (pratica n. 98/63) del 12/04/1965 relativa a: PT Vani 1 + 2 accessori servizi.
- Nulla Osta Pratica n. 53/1966 del 31/07/1967 per ampliamento laboratorio.
- Nulla Osta Pratica n. 71/1968 del 26/08/1968 di Variante al progetto 53 del 31/07/1967.
- Permesso di Costruire Licenza Edilizia n. 2 (pratica 2/1973) del 18/01/1974 per ampliamento fabbricato laboratorio con magazzino e civile abitazione.
- Permesso di Costruire Licenza Edilizia n. 2/1975 (pratica 2/1974) del 01/07/1975 di Variante.
- Concessione n° 54 (pratica 2/1974) del 17/09/1979 relativa a Varianti interne.
- Agibilità prot. n. 23 (pratica n. 53/1966) del 23/09/1981 relativa a: PT ampio locale uso laboratorio.
- Abitabilità prot. 24 (pratica 2/1974) del 23/09/1981 relativa a: PT 1 ampio locale uso magazzino; P1° 1 abitazione 4 stanze + 5 accessorio.
- Condono Edilizio (L. 47/85) protocollo n. 7281 del 31/10/1985 pratica n. 10 progressivo n. 0240220109 mod. 47/85-D-1 relativo la chiusura di tettoia esterna e la realizzazione, in ampliamento, di ripostiglio e anti wc. Sul retro. La suddetta istanza è ancora in corso di definizione.

A seguito dei rilievi effettuati il CTU ha rilevato quanto segue:

Incongruenze di varia entità nelle misure indicate nei titoli edilizi che hanno originato lo stato definitivo (rappresentato dalla Concessione n° 54/1979) in pianta, in altezza, nella sagoma complessiva e nei prospetti.

Difformità nella consistenza della sagoma complessiva dell'edificio definitivo (rappresentato dalla Concessione n° 54/1979) in pianta, in sezione e nei prospetti, sia al piano terreno che primo.

L'ala est del piano terreno, originariamente prevista con altezza interna di ml. 6,90, è stata realizzata con altezza interne di ml. 4,75 e la porzione superiore è attualmente costituita da un sottotetto con altezza media di circa ml. 2,00 dotato di copertura in eternit poggiante su

struttura portante in tralicci metallici. Questo sottotetto è accessibile dall'abitazione al piano primo attraverso la copertura piana. Per quanto riguarda l'eternit dovrà essere considerata l'opportunità della sua rimozione. Diversa conformazione dei pilastri interni al PT.

Tutto il piano terreno è dotato di ampia struttura in ferro utilizzata a soppalco (raggiungibile mediante scale interne sempre in ferro) sprovvisti di provvedimento autorizzativo e/o di sanatoria. Al piano terreno, internamente, è stato realizzato, in assenza di provvedimento autorizzativo e/o di sanatoria, un wc con anti wc e alcune strutture/elementi in cartongesso.

Le recinzioni e la pavimentazione dell'area comune (che non verifica l'indice di permeabilità) sono sprovviste di titolo edilizio e/o di sanatoria.

Le predette condizioni dovranno essere regolarizzate: le opere non conformi a normativa demolite ed i luoghi condotti in pristino.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici ed eventuali opere di messa in pristino nonché la possibilità di definire positivamente il Condonò Edilizio (L. 47/85) è di esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà effettuare le relative determinazioni soltanto a seguito della richiesta dei necessari provvedimenti autorizzativi di sanatoria corredati di tutti gli opportuni e necessari elaborati progettuali esecutivi e/o strutturali.

Alla luce di quanto sopra il CTU ha ritenuto di applicare, nella successiva valutazione del bene, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza economica conseguente le predette condizioni (anche con riferimento alla copertura in eternit) che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità dei beni e che è assorbente dei conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Per tutti i suddetti impianti non è stata prodotta nessuna certificazione di conformità/funzionalità.

\*\*\*

**BENE 2: APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI), LOCALITA' FORNACETTE, VIA TOSCO ROMAGNOLA, N. 96**

**Diritto:** proprietà 1/1

**Descrizione:** Immobile ad uso abitazione (F. 20 M.le 240 sub. 2), posto al piano primo (secondo da terra) del maggior fabbricato (di due piani fuori terra costituito dalla presente unità e dal laboratorio artigianale al piano terreno, F. 20 M.le 240 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di Calcinaia, località Fornacette, Via Tosco Romagnola, 96. L'abitazione in questione è composta da scala esterna di accesso con terrazzo di arrivo, piccolo ingresso, due locali soggiorno di cui quello a sud dotato di terrazzo, angolo cottura, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. All'immobile in questione si accede, dalla pubblica via, a mezzo di scala esterna posta sul resede (adiacente il lato sud del fabbricato) a comune con il laboratorio artigianale posto al piano terreno (F. 20 M.le 240 sub. 1 compreso nella presente procedura).

**Confini:** A nord con la copertura del laboratorio artigianale al piano terreno (F. 20 M.le 240 sub. 1, compreso nella presente procedura); a est, sud e ovest con il resede comune con il laboratorio artigianale al piano terreno (F. 20 M.le 240 sub. 1, compreso nella presente procedura); salvo se altri.

**Rappresentazione catastale:** L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia, al Fg. 20, Part. 240, Sub. 2, Cat. A/4, Cl.3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 152 mq, Rendita € 422,98, Piano 1. Il CTU ha riferito che per eseguita volturazione, ad oggi, l'intestazione catastale è a nome dell'esecutato.

La planimetria catastale delinea l'immobile nel suo insieme ma presenta difformità tali da

rendere necessaria la sua nuova rappresentazione. Dette differenze sono conseguenti alle difformità edilizie rilevate e il CTU ritiene quindi che l'opportunità di correggere la planimetria catastale sia correlata all'esito delle sanatorie di cui in appresso.

**Stato conservativo:** Il bene in oggetto (completato a fine anni settanta primi anni ottanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione ad eccezione di qualche infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura (che quindi necessita di essere revisionata) che hanno danneggiato l'intonaco e la pellicola pittorica dei soffitti in alcuni locali; si rilevano inoltre alcuni deterioramenti delle facciate e infiltrazioni di acque meteoriche nella soletta della scala esterna.

In generale, ad eccezione della revisione della copertura e della scala, necessita solo di interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.

Nei locali sono presenti alcuni arredi.

**Parti comuni:**

L'edificio nel quale si trova l'unità in questione è interamente di proprietà dell'esecutato, così come l'antistante resede che risulta bene comune non censibile alle sue proprietà.

Il valore di detto resede, della superficie di circa mq. 495,50 (esclusa l'area di sedime del fabbricato) e del resede retrostante, accessibile unicamente dal laboratorio artigianale al piano terreno, è stato determinato per comparazione diretta con il valore unitario medio deprezzato dei fabbricati di cui è pertinenza ed è stato computato nella valutazione del fabbricato stesso mediante introduzione di un coefficiente correttivo volto ad incrementarne la superficie convenzionale nella misura del 4,32%.

**Servitù:** Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione 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.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** Il fabbricato in cui è posta la porzione immobiliare in questione è costituito (per quanto rilevabile visivamente) da una struttura verticale mista in cemento armato (pilastri, travi, aggetti ecc.) e in muratura con paramento intonacato al civile; le tamponature sono in muratura intonacata e gli orizzontamenti ed il tetto (del tipo a copertura piana) sono in cemento e/o latero-cemento.

Le pavimentazioni sono in parquet in tutti i locali tranne che per il posto cottura ed il bagno (dotato di sanitari e rubinetterie di buona qualità) che sono pavimentati e rivestiti in ceramica (o similari); gli infissi esterni sono in legno e vetro camera dotati di persiane in legno; le soglie delle aperture esterne sono in pietra; il portoncino d'ingresso è in legno massello del tipo bozzato, le porte interne sono in legno tamburato.

La scala esterna, dotata di ringhiera metallica a disegno semplice, è rivestita in pietra con pianerottolo e terrazzo di arrivo pavimentati in gres o similari.

Il terrazzo, dotato di ringhiera metallica a disegno semplice, è pavimentato in gres o similari. I locali in questione sono dotati di impianto elettrico sotto traccia e di impianto di riscaldamento dotato di caldaia a gas metano e radiatori in tutti i locali.

Per tutti i suddetti impianti non è stata prodotta nessuna certificazione di conformità/funzionalità.

Il resede comune (in parte asfaltato ed in parte pavimentato in pietra ad opus incertum) è dotato, lateralmente, di recinzione in muratura e sul fronte, arretrata rispetto la strada, di recinzione in muratura e ringhiera metallica con cancello carrabile e pedonale in metallo.

**Occupazione:** Il lotto risulta libero da persone ma ingombro da beni mobili e rifiuti, nel possesso condiviso tra l'esecutato e il custode IVG, per quanto di competenza.

**Vincoli od oneri condominiali:** Il CTU nella perizia tecnica depositata afferma che non si è a

conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. L'immobile non è un condominio.

**Provenienze ventennali:**

- Dal 19/01/1982 al 19/01/1982: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita ai rogiti notaio Martini Galeazzo del 19/01/1982, Rep. n. 184586, Racc. 19834, trascritto a Pisa in data 04/02/1982 al reg. gen. 1725 e part. 1159;
- Dal 23/11/1982 al 18/07/1987: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ai rogiti notaio Martini Galeazzo del 23/11/1982, Rep. n. 188268, Racc. 20429, trascritto a Pisa in data 02/12/1982 al reg. gen. 12798 e part. 9156;
- Dal 06/07/1987 al 27/05/1997: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di integrazione catastale ai rogiti notaio Martini Galeazzo del 06/07/1987, Rep. n. 231431, Racc. 24746, trascritto a Pisa in data 24/07/1987 al reg. gen. 9430 e part. 6345;
- Dal 18/07/1987 al 06/07/1987: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di trasferimento sede sociale trascritto a Pisa in data 18/07/1987 al reg. gen. 9174 e part. 6154;
- Dal 18/07/1987 al 02/05/1997: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di trasformazione di società ai rogiti notaio Paolo Siciliani del 02/05/1997, Rep. n. 394519, trascritto a Pisa in data 27/05/1997 al reg. gen. 7030 e part. 4909.

Il tutto come rilevato dalla dichiarazione notarile del Dottor Vincenzo Calderini, depositata in atti. Successivamente, il CTU ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, in data 21/11/2023, part. n. 16325, l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ai rogiti notaio Paolo Siciliani del 27/06/1989, Rep. n. 304450/1989.

**Normativa urbanistica:** Il fabbricato dove si trovano le unità oggetto della presente è ubicato negli insediamenti recenti disciplinati dall'Articolo 46 NTA: "Insediamenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)".

Fattibilità Idraulica Classe F2

Fattibilità Sismica Classe F2

Fattibilità Geologica Classe F2

Pericolosità idraulica 1

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

- Licenza di Costruzione Pratica n. 98/1963 del 12/10/1963 per la costruzione di un capannone uso artigiano.
- Abitabilità prot. 31 (pratica n. 98/63) del 12/04/1965 relativa a: PT Vani 1 + 2 accessori – servizi.
- Nulla Osta Pratica n. 53/1966 del 31/07/1967 per ampliamento laboratorio.
- Nulla Osta Pratica n. 71/1968 del 26/08/1968 di Variante al progetto 53 del 31/07/1967.
- Permesso di Costruire Licenza Edilizia n. 2 (pratica 2/1973) del 18/01/1974 per ampliamento fabbricato laboratorio con magazzino e civile abitazione.
- Permesso di Costruire Licenza Edilizia n. 2/1975 (pratica 2/1974) del 01/07/1975 di Variante.
- Concessione n° 54 (pratica 2/1974) del 17/09/1979 relativa a Varianti interne.
- Agibilità prot. n. 23 (pratica n. 53/1966) del 23/09/1981 relativa a: PT ampio locale uso laboratorio
- Abitabilità prot. 24 (pratica 2/1974) del 23/09/1981 relativa a: PT 1 ampio locale uso magazzino; P1° 1 abitazione 4 stanze + 5 accessori.

A seguito dei rilievi effettuati il CTU ha rilevato quanto segue:

Incongruenze di varia entità nelle misure indicate nei titoli edilizi che hanno originato lo

stato definitivo (rappresentato dalla Concessione n° 54/1979) in pianta, in altezza, nella sagoma complessiva e nei prospetti.

Differenza nella consistenza della sagoma complessiva dell'edificio definitivo (rappresentato dalla Concessione n° 54/1979) in pianta, in sezione e nei prospetti, sia al piano terreno che primo.

Nell'abitazione al P1° diversa distribuzione interna dei divisori, diversa conformazione del terrazzo e delle scale esterne, sul prospetto nord anziché due finestre sono state realizzate due porte dalle quali si accede alla copertura piana del sottostante laboratorio utilizzata impropriamente come terrazza.

L'ala est del piano terreno, originariamente prevista con altezza interna di ml. 6,90, è stata realizzata con altezza interne di ml. 4,75 e la porzione superiore è attualmente costituita da un sottotetto con altezza media di circa ml. 2,00 dotato di copertura in eternit poggiante su struttura portante in tralicci metallici.

Questo sottotetto è accessibile dall'abitazione al piano primo attraverso la copertura piana.

Per quanto riguarda l'eternit dovrà essere considerata l'opportunità della sua rimozione.

Diversa conformazione dei pilastri interni al PT.

Le recinzioni e la pavimentazione dell'area comune (che non verifica l'Indice di permeabilità) sono sprovviste di titolo edilizio e/o di sanatoria.

Le predette condizioni dovranno essere regolarizzate: le opere non conformi a normativa demolite ed i luoghi condotti in pristino.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici ed eventuali opere di messa in pristino è di esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà effettuare le relative determinazioni soltanto a seguito della richiesta dei necessari provvedimenti autorizzativi di sanatoria corredati di tutti gli opportuni e necessari elaborati progettuali esecutivi e/o strutturali.

Alla luce di quanto sopra il CTU ha ritenuto di applicare, nella successiva valutazione del bene, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza economica conseguente le predette condizioni (anche con riferimento alla copertura in eternit) che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene e che è assorbente dei conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Per tutti i suddetti impianti non è stata prodotta nessuna certificazione di conformità/funzionalità.

\*\*\*

**Prezzo base: € 418.000,00** (Euro quattrocentodiciottomila/00);

**Offerta minima: € 313.500,00** (Euro trecentotredicimilacinquecento/00);

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00** (Euro cinquemila/00).

#### **MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA**

A) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita, ossia entro il 17/07/2024, pena la sua inefficacia.**

B) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche, ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparendo innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

C) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto A);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ossia inferiori ad € € **313.500,00 (Euro trecentotredicimilacinquecento/00)**;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

D) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

#### **OFFERTE IN MODALITÀ ANALOGICA/CARTACEA**

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Le offerte in bollo, attualmente pari ad euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13.00** del giorno precedente (lavorativo) la data della vendita, **ossia entro il 17/07/2024**, presso lo studio del Delegato, posto in Via Mercanti, n. 8, 56127 Pisa, previo appuntamento telefonico. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla busta esterna sigillata, il Professionista Delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. Sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza/domicilio, stato civile, 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del 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, ossia inferiore ad € **313.500,00 (Euro trecentotredicimilacinquecento/00)**;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

f) l'espressa dichiarazione **di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di**



**vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;**

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a “Es. n. 17/2021 Prof. Del. Avv. Lina Cini” –per un importo pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione, **che sarà trattenuta 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).**

#### **OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA**

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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, ossia **entro il 17/07/2024**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Gli offerenti possono usufruire dell'assistenza gratuita fornite da Aste Giudiziarie tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

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

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 17/2021”, codice IBAN: IT98Z062301400000043896056**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale *“Proc. Esecutiva n. 17/2021 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, 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;**

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) 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 i bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza/ domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base, ossia, di € **313.500,00** (Euro trecentotredicimilacinquecento/00);

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

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

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

- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta in modalità telematica, 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 ovvero, in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il giorno della vendita, sarà cura del delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano ulteriori rilanci;

- il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

- in caso di aggiudicazione, ancorchè provvisoria,

**Entro 5 giorni** dalla data dell'aggiudicazione l'offerente dovrà far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo [lina.cini@pecordineavvocatipisa.it](mailto:lina.cini@pecordineavvocatipisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali e/o di eventuali regimi fiscali privilegiati;

**Entro 90 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene**, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogo che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- 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 partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione inanzi al Delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita **almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti**, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza. L'eventuale residuo

dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura;

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

#### **MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

#### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO AVVISA, INOLTRE, GLI OFFERENTI**

- che l'immobile potrà essere visionato, prima della vendita e previa prenotazione, tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (17/2021), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, Via del Brennero n.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com);

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- che, l'aggiudicatario, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

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

#### **e rende noto**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita

è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti alla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

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

h) che maggiori informazioni, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

i) che, con provvedimento del 16/05/2022 è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via del Brennero, n. 81, al quale il Giudice ha conferito ed autorizzato i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;

- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi.

Si indicano pertanto i recapiti dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa: sito internet: [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com), Tel. 050/554790. **E' possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

Pisa, 23 aprile 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Lina Cini