

TRIBUNALE DI PISA
Avviso di vendita immobiliare senza incanto
TELEMATICA ASINCRONA
Primo esperimento di vendita
nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 137/2020

La dott.ssa Alessia Papini su delega del Giudice dell'esecuzione

AVVISA

che nel proprio studio in Vecchiano, in via Gandhi n. 1, il giorno **04/11/2026 alle ore 12.00** e seguenti si procederà all'inizio delle operazioni di **vendita telematica asincrona** mediante **l'apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni elencati e descritti di seguito, relativi a **4 LOTTI**.

Lo studio del delegato è il luogo nel quale, con modalità telematiche, il professionista sovrintenderà alle operazioni di vendita.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello di avvio e quindi con scadenza alle ore 17.00 del giorno 09/11/2026.

Si avvisa che qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci)-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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

Bene N° 1 – Laboratorio ubicato a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola, 1951

Descrizione

Laboratorio per arti e mestieri. Precedentemente adibito a lavanderia.

Confini

Il laboratorio confina a nord con via Tosco Romagnola, ad ovest e sud con sub 5 sempre di proprietà del debitore, ad est con proprietà ****, con proprietà ***** salvo se altri.

Occupazione

L'immobile, alla data del 22/04/2026, risulta LIBERO da persone e nel possesso esclusivo del Custode.

Rappresentazione catastale

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	116	4	u	C3	2	56	68 mq	222,7 €	T	

La planimetria catastale non risulta coerente con lo stato di fatto, in quanto non rappresenta la suddivisione interna tra il locale principale e la parte retrostante le macchine lavatrici.

Provenienza

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

Parti comuni

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non gode di diritti su parti comuni se non quelle previste per legge.

Servitù, limitazioni d'uso

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

Vincoli ed oneri condominiali

Il debitore, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. In data 27/02/1961 il Comune di Cascina ha rilasciato Nulla Osta n. 20/1961 per la trasformazione di due aperture al piano terreno dell'edificio. La modifica interessava le due finestre al piano terreno che con il nulla osta furono trasformate in ampie porte. In data 13/08/1990 è stata rilasciata dal Comune di Cascina l'Autorizzazione n. 170/1990 per le opere di manutenzione straordinaria riguardanti il ripristino di mensole del terrazzo fronte strada. In data 02/11/2009 è stata presentata D.I.A. prot. n. 720/2009 per la realizzazione di canne fumarie esterne per il convogliamento al tetto dei vapori di scarico delle asciugatrici presenti all'interno del locale. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto altri documenti autorizzativi riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto la DIA del 2009 costituisce l'unico riferimento planimetrico depositato in Comune. Durante il sopralluogo il perito estimatore ha riscontrato alcune differenze rispetto al grafico allegato all'ultima DIA; inoltre non c'è coerenza tra la rappresentazione catastale dell'unità immobiliare e il grafico depositato in Comune. Nel grafico della DIA, infatti, risulta già in essere l'attività di lavanderia con indicata una divisione interna al locale mediante parete con interposte le apparecchiature destinate al lavaggio e asciugatura self service. Nella planimetria catastale, in atti dal 22/03/2003 e quindi antecedente alla DIA, è rappresentato invece un unico locale di forma rettangolare con adiacente piccolo servizio igienico. Inoltre, la finestra posta sul lato sud dell'unità immobiliare, nella planimetria catastale precedente era una porta che dava accesso al resede posto sul retro dell'edificio. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per le variazioni interne e prospettiche al fondo. Le pratiche edilizie sopra citate precedenti alla DIA del 2009 non danno alcuna indicazione in merito alla destinazione urbanistica del fondo. In merito a ciò, il perito ha richiesto di acquisire copia della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti ed è emerso che l'unità

immobiliare, attualmente destinata catastalmente a "laboratorio per arti e mestieri", è stata originata a seguito di variazione avvenuta in data 22/04/2003 per cambio di destinazione da magazzino (foglio 21 particella 116 sub 1) a laboratorio (foglio 21 particella 116 sub 4). La planimetria catastale rappresentante il precedente sub 1, con destinazione magazzino, fu presentata in data 27/05/1963 e rappresentava un unico locale di forma rettangolare con annesso piccolo sottoscala (come descritto peraltro nell'atto di acquisto dell'esecutato in data 25/07/2000). Dalla documentazione che il perito estimatore ha ricevuto dal Comune di Cascina, non risulta alcuna pratica edilizia che dalla data di acquisto del locale magazzino nell'anno 2000, abbia autorizzato il cambio di destinazione d'uso a laboratorio per arti e mestieri. Va precisato però che tra le pratiche che il perito estimatore ha richiesto ve ne è una che risulta irreperibile dall'ufficio. Si tratta della Pratica n. 341 del 1967 intestata al signor *** avente ad oggetto lavori di trasformazione di finestra in porta senza altro riferimento riconducibile ai beni interessati. Alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare presenta difformità legate ad una diversa distribuzione interna, prospettiva e ad un cambio di destinazione d'uso presumibilmente avvenuto in assenza di titolo. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore ha reputato che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile. I solai sono del tipo a volte in laterizio intonacate e le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto. Il laboratorio è posto al piano terra ed ha accesso dalla via Tosco Romagnola civico 1951. Il locale risultava utilizzato come lavanderia self service. Il vano principale, dove potevano accedere gli utenti, risultava diviso da pareti in cartongesso nelle quali erano incastonate le macchine lavatrici e asciugatrici. La parte retrostante viene utilizzata come deposito e come spazio adibito agli impianti per il funzionamento delle macchine. Sul retro è presente anche un piccolo servizio igienico realizzato nella parte sottoscala dell'unità immobiliare adiacente. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro, i pavimenti sono in ceramica o gres porcellanato. L'impianto elettrico è del tipo esterno con

canalette; non è presente alcun impianto di riscaldamento. Alla data del 22/04/2026 sono presenti grandi quantità di rifiuti da smaltire.

* * * * *

Il **LOTTO 1** è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 30.800,00 (Euro trentamilaottocento virgola zero zero);

Offerta minima: € 23.100,00 (Euro ventitremilacento virgola zero zero);

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille virgola zero zero)

* * * * *

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 – Appartamento ubicato a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola, 1953

Bene N° 3 – Locali di deposito e tettoia ubicati a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola

Descrizione

BENE N. 2

Appartamento composto da un ampio ingresso con vano scala a doppia rampa e piccolo locale sottoscala. Attraverso detto ingresso si accede anche al resede esterno posto sul lato sud dell'edificio. Mediante la scala si accede al primo piano dove è presente ingresso, soggiorno, tre camere, cucina due disimpegni un bagno e un ripostiglio.

Proseguendo la scala si giunge al secondo piano dove sono presenti quattro ampi locali adibiti a soffitta.

BENE N. 3

Trattasi di annesso di antica costruzione posto in aderenza al confine est del complesso dei beni oggetto di esecuzione immobiliare. Il piccolo fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra. La struttura comprende anche una tettoia a sud aperta su più lati.

L'unità immobiliare è costituita da tre locali ad uso ripostiglio con accesso autonomo e senza collegamento interno, oltre alla tettoia. La tettoia e due dei locali ripostiglio hanno accesso dall'area esterna comune che insiste sulla particella 355, mentre il terzo ripostiglio ha accesso

direttamente dalla corte esclusiva del sub 5 particella 116.

Confini

BENE N. 2

L'unità abitativa confina a nord con via Tosco Romagnola, ad ovest con sub 6 sempre di proprietà dell'esecutato, ad est in parte con sub 4 sempre di proprietà dell'esecutato, in parte con proprietà ***, con proprietà ****, e a sud con corte comune della particella 355 e sub 1 della particella 356 sempre di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

BENE N. 3

I locali confinano a nord con sub 5 della particella 116 (bene di cui al lotto 2), a est con proprietà della società ****, a sud e ad ovest con area esterna comune su porzione della particella 355 (priva di identificativo catastale proprio), salvo se altri.

Occupazione

BENE N. 2

L'immobile, alla data del 22/04/2026 risulta occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

BENE N. 3

L'immobile, alla data del 22/04/2026 risulta occupato dall'esecutato.

Rappresentazione catastale

BENE N. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	116	5		A2	2	9,5	495 mq	760,48 €	T-1-2	

La planimetria catastale attualmente in atti, risulta coerente con lo stato di fatto.

BENE N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	356	1		C2	1	72	82 mq	145,02 €	T	

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto ad eccezione dell'altezza indicata in uno dei locali ripostiglio. In questo vano in planimetria è indicata un'altezza media di 4.50 ml ma, essendo stato realizzato un controsoffitto, l'altezza utile risulta di 3,50 ml.

Provenienza

BENE N. 2

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

BENE N. 3

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

Parti comuni

BENE N. 2

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione costituisce pertinenza a comune dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, dei sub 1, 2, 3 e 5 della particella 355 e del sub 1 particella 356.

BENE N. 3

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta posta sul lato ovest dell'edificio

principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione costituisce pertinenza a comune dell'unità immobiliare di cui al presente lotto, dei sub 1, 2,3 e 5 della particella 355 e del sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio.

Servitù, limitazioni d'uso

BENE N. 2

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N. 3

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

Vincoli ed oneri condominiali

BENE N. 2

Il debitore, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N. 3

Il debitore, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

BENE N. 2

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. In data 27/02/1961 fu

rilasciato Nulla Osta n. 20/1961 per la trasformazione di due aperture al piano terreno dell'edificio. La modifica interessava le due finestre al piano terreno che con il nulla osta furono trasformate in ampie porte. In data 13/08/1990 è stata rilasciata dal Comune di Cascina l'Autorizzazione n. 170/1990 per le opere di manutenzione straordinaria riguardanti il ripristino di mensole del terrazzo fronte strada. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto altri documenti autorizzativi riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Durante il sopralluogo il perito estimatore ha accertato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Tuttavia, ha riscontrato che i manufatti realizzati in struttura leggera di legno posti in aderenza del confine est dell'area esclusiva esterna, sono privi di autorizzazioni edilizie e non sono rappresentati nel grafico catastale, pertanto dovranno essere rimossi. Non avendo rinvenuto con l'accesso agli atti presso il Comune di Cascina alcun grafico che illustri lo stato legittimo dell'edificio, il perito estimatore, ha provveduto a richiedere la planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti per poter verificare quali modifiche hanno riguardato l'ultima modifica della planimetria catastale. Il sub 5 della particella 116 risulta originato dal precedente sub 2 della particella 116 graffato alla particella 356. L'unità immobiliare alla data del 27/05/1963 (data della presentazione della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti) risultava avere una diversa consistenza. Al piano terra oltre all'ingresso e vano scala era unito all'unità immobiliare anche un disimpegno e un vano (scorporati e uniti al sub 6 della particella 116 con la variazione catastale del 14/03/2017). Inoltre, risultava unito all'unità immobiliare anche porzione del locale di deposito posto a sud del resede esclusivo identificato con il numero di particella 356 (anch'esso scorporato a seguito della variazione catastale del 2017. Dette variazioni, originate dalla fusione e frazionamento di unità immobiliari, non risultano autorizzate da alcuna pratica edilizia. Alcuni scorpori e accorpamenti interessano unità immobiliari con destinazioni differenti (da locali di sgombero uniti ad un'unità abitativa a locali accorpati ad un'unità commerciale). Alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare presenta difformità legate alle opere che hanno scorporato, mediante chiusura e apertura di porte, una porzione adibita a pertinenza residenziale, annettendola ad altra con destinazione commerciale. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore ha reputato che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in

sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

BENE N. 3

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e l'edificio non risulta avere alcuna classificazione.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; pertanto, non è stato possibile reperire alcun titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio più ampio. Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente. Durante il sopralluogo il perito estimatore ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 16/03/2017. Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dell'altezza indicata nel locale ripostiglio più ampio (quello nel quale è stato realizzato il controsoffitto in laterizio e acciaio intonacati), che anziché avere un'altezza media di 4,50 ml è stato rilevato un'altezza di 3,50 ml. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che possa dare indicazioni sullo stato di legittimità urbanistico edilizio. Il perito estimatore ha acquisito copia della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti ed è emerso che l'unità immobiliare alla data del 03/03/1987 (data della presentazione della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti) risultava avere una diversa consistenza. L'attuale sub 1 della particella 356 deriva infatti dal frazionamento della precedente unità immobiliare rappresentata dal sub 4 particella 355. Oltre alla consistenza dell'attuale unità immobiliare, vi erano i due locali che con la stessa variazione del 2017 sono stati accorpati al locale commerciale del sub 6 particella 116. Dalla planimetria precedente all'attuale sono anche intervenute modifiche alla distribuzione interna e prospettiche: in particolare il ripostiglio a forma trapezoidale che aveva unico accesso dall'area esterna comune della particella 355, è stato diviso mediante parete interna in due piccoli ripostigli di cui uno avente lo stesso accesso di prima e per l'altro, mediante modifica del prospetto lato nord, sono state realizzate una porta per l'accesso dal resede esclusivo del sub 5 particella 116 e una finestra. Dette variazioni di consistenza, originate

dalla fusione e frazionamento di unità immobiliari, non risultano autorizzate da alcuna pratica edilizia. Alcuni scorpori e accorpamenti interessano unità immobiliari con destinazioni differenti (da locali di sgombero uniti ad un'unità abitativa a locali accorpati ad un'unità commerciale). Anche le opere di modifica prospettica e di diversa distribuzione interna non risultano autorizzate da alcuna pratica edilizia. Alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare presenta difformità urbanistico edilizie. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore ha reputato che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Precisazioni

BENE N. 2

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile. I solai sono in parte del tipo a volte in laterizio intonacate e in parte in travi e travicelli di legno e mezzane in laterizio; le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello verniciato; le finestre sono del tipo alla toscana e sono dotate di vetri singoli. I pavimenti sono in piastrelle di cemento colorato e graniglia, tranne che al secondo piano dove sono realizzati in mezzane di cotto.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è costituito da caldaia a metano (posta all'esterno sul retro dell'edificio) con termosifoni in ghisa.

L'area esterna esclusiva adibita a giardino in parte risulta pavimentata in lastre di pietra e blocchi di cemento autobloccante e in parte è sistemata a prato.

Sono presenti varie alberature. L'area è delimitata da recinzione in muratura ed è dotata di un accesso carrabile sul lato ovest e di un secondo accesso sul lato sud.

BENE N. 3

La struttura è in muratura di laterizio intonacata al civile.

I solai inclinati di copertura sono in legno e laterizio. Nel locale ripostiglio più ampio non è

visibile la copertura a causa della realizzazione di un controsoffitto orizzontale in laterizio e acciaio intonacati. La copertura della tettoia è costituita da travi e travicelli in legno e sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno, i pavimenti sono in parte in cemento e in parte in asfalto.

Sono visibili segni di un vecchio impianto elettrico probabilmente non più utilizzabile.

* * * * *

Il **LOTTO 2** è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 276.300,00 (Euro duecentosettantaseimilatrecento virgola zero zero);

Offerta minima: € 207.225,00 (Euro duecentosettemiladuecentoventicinque virgola zero zero);

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila virgola zero zero)

* * * * *

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 4 – Locale commerciale ubicato a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola, 1955

Descrizione

Fondo commerciale utilizzato da un'attività commerciale per la vendita di apparecchi acustici.

Il fondo ha un primo locale di ingresso adibito a sala di attesa e reception, un disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio e un laboratorio posto sul lato sud.

Confini

Il locale commerciale confina a nord con via Tosco Romagnola, ad ovest con area scoperta comune (sub 7 particella 116), a sud con resede esclusivo del sub 5 particella 116 e ad est con locali del sub 5 sempre di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

Occupazione

L'immobile, alla data del 22/04/2026, risulta occupato dalla società ***, in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo, registrato in data 06/02/2007 (Agenzia delle Entrate di Livorno, numero *** serie ***), per la durata di anni 6, dal 31/01/2007, tacitamente rinnovabili, opponibile ex art. 2923 co. 1 c.c. Con comunicazione del 30/06/2022, l'I.v.g., in qualità di custode giudiziario del compendio suddetto, intimava formale disdetta per la data del 30/01/2025. Pertanto, il titolo risulta scaduto. La società suddetta continua ad occupare l'immobile e a versare regolarmente i canoni, pari a euro 976,00 mensili, a titolo di indennità di occupazione.

Rappresentazione catastale

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	116	6	u	C1	8	34	65 mq	730,48 €	T	

La planimetria catastale attualmente in atti, risulta coerente con lo stato di fatto.

Provenienza

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

Parti comuni

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non gode di diritti su parti comuni se non quelle previste per legge.

Servitù, limitazioni d'uso

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

Vincoli ed oneri condominiali

L'esecutato, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. In data 27/02/1961 è stato rilasciato Nulla Osta n. 20/1961 per la trasformazione di due aperture al piano terreno dell'edificio. La modifica interessava le due finestre al piano terreno che con il nulla osta furono trasformate in ampie porte. In data 28/11/2006 è stata presentata denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 831/06 relativa a modifiche interne per adeguamento igienico sanitario. In data 09/03/2017 è stata presentata comunicazione di inizio lavori asseverata pratica edilizia 90/2017 relativa a realizzazione di tramezzi interni. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto altri documenti autorizzativi riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo il perito estimatore ha riscontrato alcune differenze rispetto al grafico allegato alla DIA dell'anno 2006. In particolare, i divisori realizzati per creare antibagno e bagno sono stati posizionati a distanze diverse rispetto a quelle indicate nel grafico. Tuttavia dette differenze non possono essere considerate difformità edilizie in forza del comma 2 art. 34 bis del DPR 380/2001, per il quale limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed

edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Le pratiche edilizie sopra citate, precedenti alla DIA del 2006 non danno alcuna indicazione in merito alla destinazione urbanistica del fondo e alla sua consistenza. In merito a ciò, il perito estimatore ha acquisito copia della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti ed è emerso che l'unità immobiliare alla data del 27/05/1963 (data della presentazione della planimetria catastale precedente a quella attualmente in atti), risultava avere una diversa consistenza. La planimetria riferita al sub 3 della particella 116, che antecedentemente alla variazione catastale del 16/03/2017, aveva una consistenza di soli 19 mq e già una destinazione d'uso commerciale, corrispondeva alla prima stanza lato ingresso. Le stanze sul retro risultavano unite al precedente sub 2 della particella 116 con destinazione d'uso residenziale, ma anche rappresentate da un'altra unità immobiliare identificata dalla particella 355 sub 4 con destinazione laboratorio per arti e mestieri, come già descritto al paragrafo "cronistoria dati catastali". Dette variazioni di consistenza, originate dalla fusione e frazionamento di unità immobiliari, non risultano autorizzate da alcuna delle pratiche edilizie pervenute con la richiesta di accesso agli atti. Alcuni scorpori e accorpamenti interessano unità immobiliari con destinazioni differenti (da locali di sgombero uniti ad un'unità abitativa a locali accorpati ad un'unità commerciale). Pertanto, l'unità immobiliare presenta difformità riguardanti le opere che hanno scorporato una porzione adibita a pertinenza residenziale mediante chiusura e apertura di porte, annettendola ad altra con destinazione commerciale. Inoltre, rispetto alla planimetria precedente a quella in atti, l'apertura nel locale posto a sud dell'unità immobiliare, risulta trasformata da porta in finestra mediante realizzazione di parapetto esterno. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore ha reputato che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile. I solai sono del tipo a volte in laterizio intonacate e le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante

laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto. Il locale commerciale ha accesso dalla via Tosco Romagnola civico 1951. Il locale attualmente risulta utilizzato come negozio per la vendita di apparecchi acustici e laboratorio di diagnostica. L'infisso di ingresso è in metallo con vetro, le altre finestre sono in legno con vetro singolo e inferriate esterne in acciaio. I pavimenti sono in piastrelle di cemento decorate. Nel bagno i rivestimenti sono in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico in parte è sottotraccia e in parte è del tipo esterno con canalette. Sono presenti impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore e impianto di videosorveglianza a circuito chiuso.

* * * * *

Il **LOTTO 3** è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 57.900,00 (Euro cinquantasettemilanovecento virgola zero zero);

Offerta minima: € 43.425,00 (Euro quarantatremilaquattrocentoventicinque virgola zero zero);

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille virgola zero zero)

* * * * *

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 5 – Magazzino ubicato a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola

Bene N° 6 – Laboratorio ubicato a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola

Bene N° 7 – Laboratorio ubicato a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola

Bene N° 8 – Magazzino ubicato a Cascina (PI) – Via Tosco Romagnola

Descrizione

BENE N. 5

Il magazzino, al quale si accede tramite le aree scoperte sulle particelle 116 e 355, è costituito da un unico ampio locale privo di divisori interni e avente forma rettangolare. Attualmente

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

risulta utilizzato come magazzino di materiali vari.

BENE N. 6

Il laboratorio, al quale si accede tramite le aree scoperte comuni poste sulle particelle 116 e 355, è costituito da un ampio locale nel quale sono stati realizzati divisori interni per ricavare tre piccoli locali separati. Attualmente risulta utilizzato come magazzino di materiali vari.

BENE N. 7

Il laboratorio, al quale si accede tramite le aree scoperte sulle particelle 116 e 355, è costituito da due ampi locali aventi forma rettangolare e un locale disimpegno con accesso al servizio igienico. E' stata rilevata una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 5 della particella 355), non indicata nella planimetria catastale. Attualmente risulta utilizzato come magazzino di materiali vari.

BENE N. 8

Il magazzino, al quale si accede tramite le aree scoperte sulle particelle 116 e 355, al piano terra è costituito da un unico ampio locale privo di divisori interni e avente forma rettangolare. E' stata rilevata una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 3 della particella 355), non indicata nella planimetria catastale. Si accede al piano primo mediante scala di legno precaria. Al piano primo vi è un altro locale di forma rettangolare e sulla parete posta a sud è stata rilevata una finestra che non risulta rappresentata nel grafico della planimetria catastale. Attualmente l'unità immobiliare risulta utilizzata come magazzino per materiali vari.

Confini

BENE N. 5

Il magazzino confina a nord con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti), ad ovest con sub 2 particella 355 sempre di proprietà dell'esecutato, ad est e sud con proprietà della società ***, salvo se altri.

BENE N. 6

Il laboratorio confina a nord con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti), ad

ovest con sub 3 particella 355 sempre di proprietà dell'esecutato, ad est con sub 1 della particella 355 sempre di proprietà dell'esecutato e a sud con proprietà della società ***, salvo se altri.

BENE N. 7

Il laboratorio confina a nord con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti) e in parte con sub 5 della particella 355, ad ovest con proprietà ***; a sud con proprietà della società *** e ad est con sub 2 della particella 355 sempre di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

BENE N. 8

Il magazzino confina a nord e ad est con area esterna comune ad altre unità immobiliari (priva di identificativo catastale ma rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti), ad ovest con area esterna esclusiva del sub 3 particella 355 sempre di proprietà dell'esecutato, a sud con sub 3 della particella 355, salvo se altri.

Occupazione

BENE N. 5

L'immobile, alla data del 22/04/2026 risulta occupato dall'esecutato.

BENE N. 6

L'immobile, alla data del 22/04/2026 risulta occupato dall'esecutato.

BENE N. 7

L'immobile, alla data del 22/04/2026 risulta occupato dall'esecutato.

BENE N. 8

L'immobile, alla data del 22/04/2026 risulta occupato dall'esecutato.

Rappresentazione catastale

BENE N. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	1		C2	2	181	195 mq	448,7 €	T	

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto. L'unica eccezione riguarda i tre piccoli locali wc che, anziché essere comuni ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, sono invece stati modificati e attualmente utilizzati esclusivamente dal sub 3 della particella 355.

Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare, pertanto, il perito estimatore non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale.

BENE N. 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	2		C3	2	134	146 mq	532,88 €	T	

La planimetria catastale attualmente in atti non risulta coerente con lo stato di fatto. All'interno del laboratorio sono stati realizzati dei divisori in cartongesso ricavando tre piccoli locali interni separati dall'ambiente unico.

Come per l'immobile di cui al punto precedente, vi sono differenze per i tre piccoli locali wc, anziché essere comuni ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, sono invece stati modificati e attualmente utilizzati esclusivamente dal sub 3 della particella 355.

Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare, pertanto, il perito estimatore non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale.

BENE N. 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	3		C3	2	148	174 mq	588,55 €	T	

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto. L'unica eccezione riguarda i tre piccoli locali wc, anziché essere comuni ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, sono invece stati modificati e attualmente utilizzati esclusivamente da questa unità immobiliare. Vi è anche una porta di collegamento all'unità immobiliare adiacente posta a nord (sub 5 della particella 355). Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare, pertanto, il perito estimatore non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale.

BENE N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	5		C2	3	134	153 mq	415,23 €	T-1	

La planimetria catastale attualmente in atti risulta coerente con lo stato di fatto. Le uniche eccezioni riguardano una porta al piano terra di collegamento con l'unità immobiliare adiacente posta a sud (sub 3 della particella 355), e una finestra al piano primo posta sulla parete sud entrambe non rappresentate nella planimetria catastale. Il suddetto grafico risulta comunque rappresentativo della consistenza dell'unità immobiliare, pertanto, il perito estimatore non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale.

Provenienza**BENE N. 5**

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

BENE N. 6

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

BENE N. 7

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

BENE N. 8

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 25/07/2000 repertorio n. 10381 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/07/2000 al numero di registro particolare 7768.

Parti comuni

BENE N. 5

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 2, 3 e 5 della particella 355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio. Dalla planimetria catastale risulta che vi siano tre piccoli wc a comune dei sub 1, 2 e 3 della particella 355 con accesso dalla corte.

BENE N. 6

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 1, 3 e 5 della particella

355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio. Dalla planimetria catastale risulta che vi siano tre piccoli wc a comune dei sub 1, 2 e 3 della particella 355 con accesso dalla corte.

BENE N. 7

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 1, 2 e 5 della particella 355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio. Dalla planimetria catastale risulta che vi siano tre piccoli wc a comune dei sub 1, 2 e 3 della particella 355 con accesso dalla corte.

BENE N. 8

L'unità immobiliare gode di diritti su un'area scoperta comune posta sul lato ovest dell'edificio principale che insiste su porzione della particella 116, distinta con il sub 7. Detta porzione risulta a comune oltre che all'unità immobiliare anche ai sub 1, 2 e 3 della particella 355, al sub 1 particella 356 e al sub 5 particella 116. A comune delle stesse unità immobiliari vi è anche un'area esterna che insiste su porzione della particella 355 priva di identificativo proprio.

Servitù, limitazioni d'uso

BENE N. 5

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N. 6

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N. 7

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

BENE N. 8

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

Vincoli ed oneri condominiali

BENE N. 5

Il debitore, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N. 6

Il debitore, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N. 7

Il debitore, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

BENE N. 8

Il debitore, al momento del sopralluogo con il perito estimatore, ha dichiarato che l'edificio non ha amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali a carico dell'unità immobiliare pignorata.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

BENE N. 5

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; pertanto, non è noto il titolo che ha concesso la

realizzazione dell'edificio artigianale. Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente. Durante il sopralluogo il perito estimatore ha confrontato lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 27/05/1963. Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dei tre piccoli wc che sono stati modificati mediante opere edilizie realizzando un unico servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica, la demolizione dei divisori dei wc e l'apertura di una porta verso il locale interno di un'altra unità immobiliare. Alla luce di quanto sopra, il perito estimatore ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche e scorporo dalle porzioni comuni per fusione con l'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore ha reputato che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

BENE N. 6

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; pertanto, non è noto il titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio artigianale. Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente. Durante il sopralluogo il perito estimatore ha confrontato lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 27/05/1963. Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dei tre piccoli wc che sono stati modificati mediante opere edilizie realizzando un unico servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica, la demolizione dei divisori dei wc e l'apertura di una porta verso il locale interno

di un'altra unità immobiliare. Alla luce di quanto sopra, il perito estimatore ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche e scorporo dalle porzioni comuni per fusione con l'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore ha reputato che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

BENE N. 7

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; pertanto, non è noto il titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio più ampio. Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente. Durante il sopralluogo il perito estimatore ha confrontato lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 27/05/1963. Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione dei tre piccoli wc che sono stati modificati mediante opere edilizie realizzando un unico servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità immobiliare di cui al sub 3 della particella 355. E' stata rilevata altresì una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 5 particella 355). Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica, la demolizione dei divisori dei wc e l'apertura di una porta verso il locale disimpegno rendendo il servizio igienico esclusivo a questa unità immobiliare. Alla luce di quanto sopra, il perito estimatore ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche e scorporo dalle porzioni comuni per fusione all'unità immobiliare descritta. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore ha reputato che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

BENE N. 8

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno dell'UTOE 13 - Navacchio in zona storica (art. 24 delle norme tecniche di attuazione) e all'interno di edificio classificato di interesse tipologico.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cascina non ha prodotto alcun documento autorizzativo riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; pertanto, non è stato possibile reperire alcun titolo che ha concesso la realizzazione dell'edificio più ampio. Dalle foto aeree del 1954 l'edificio risulta già esistente. Durante il sopralluogo il perito estimatore ha confrontato lo stato dei luoghi con l'unico grafico disponibile rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti e depositata in data 03/03/1987. Il grafico risulta corrispondente allo stato di fatto ad eccezione della porta al piano terreno di collegamento con l'adiacente sub 3 della particella 355 e della finestra posta al piano primo sulla parete lato sud. Dette aperture non sono indicate nella planimetria catastale. Inoltre, nel grafico sono indicate delle altezze interne che non corrispondono a quelle rilevate nello stato di fatto (detta differenza può essere imputabile ad un errore del compilatore della planimetria essendo lo stato dell'immobile vetusto e non avendo alcun segno di interventi strutturali recenti. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che abbia concesso l'intervento per la modifica prospettica o l'apertura di porta interna verso un'altra unità immobiliare. Alla luce di quanto sopra, essendo la planimetria catastale l'unico grafico che rappresenta l'unità immobiliare alla data del 1987, il perito estimatore ha riscontrato alcune difformità per diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, il perito estimatore reputa che dette difformità siano sanabili a seguito di accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Precisazioni

BENE N. 5

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due. La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al

civile. I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio. Gli infissi esterni sono in parte in metallo con vetro e in parte in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento. L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

BENE N. 6

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due. La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al civile. I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio. Gli infissi esterni sono in parte in metallo con vetro e in parte in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento. L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

BENE N. 7

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due. La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al civile. I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio. Gli infissi esterni sono in parte in metallo con vetro e in parte in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento. L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Nella planimetria catastale è rappresentata un'area esclusiva scoperta che corre sui lati ovest e sud dell'edificio.

BENE N. 8

Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa in parte su un piano fuori terra e in parte su due. La struttura è in cemento armato e muratura di laterizio intonacata al civile. I solai inclinati di copertura sono in latero-cemento alternati da vetrate fisse con

armatura interna di acciaio. La porzione su due piani ha il solaio in latero cemento e la copertura in legno e laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio. Gli infissi esterni sono in legno con vetro, i pavimenti sono in cemento. L'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

* * * * *

Il **LOTTO 4** è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 198.900,00 (Euro centonovantottomilanovcento virgola zero zero);

Offerta minima: € 149.175,00 (Euro centoquarantanovemilacentosettantacinque virgola zero zero);

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento virgola zero zero)

* * * * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

È stabilita la vendita telematica “asincrona” ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

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, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nella medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la

automatica esclusione di tutte le offerte.

Si informano gli interessati alla vendita che per la partecipazione è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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, 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, 5° comma, 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, 4° comma e dell'art. 13 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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare,

INTESTATO A TRIBUNALE DI PISA PROC. ESEC. N. 137/2020 R.E.

IBAN IT56Y0832525300000000304022

BIC ICRAITRR910

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.137/2020 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 il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla

procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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'art. 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.

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 avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- i. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- iii. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;

- v. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- vii. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 rispetto al prezzo base;
- viii. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- ix. 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);
- x. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- xi. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- xii. 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;
- xiii. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- xiv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- f) 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;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i) se l'offerta è presentata da più persone, copia 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;
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno
- k) 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Saranno considerate **inefficaci** le offerte pervenute oltre l'orario di inizio della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non

accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE:

1. Qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
2. Qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, si reputi che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.
3. In caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente).

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

In caso di mancanza di offerte, si assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. e l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, sarà assegnato l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, si

aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.

Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta.

A parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore.

A parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi.

A parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni depositandone copia informativa nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati. Egli dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale. Egli dovrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° co., c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini indicando come prezzo base il prezzo originario.

Qualora non pervengano affatto offerte il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25% (potendo autorizzarsi da parte del GE riduzioni superiori in presenza di circostanziate condizioni), con identiche successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi

esperimenti di vendita, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nello studio designato dal professionista delegato.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'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 professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.

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

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata in precedenza, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno

successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, salvo prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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, in caso di più offerenti, 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 mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla gara e le loro osservazioni la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

Il Delegato dovrà depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire una copia cartacea dello stesso negli atti del proprio fascicolo.

All'esito della vendita, ove raggiunta l'aggiudicazione, il Delegato dovrà comunicare il verbale di vendita al creditore procedente ed ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 572, 1° co., c.p.c. e, laddove il prezzo per cui è avvenuta l'aggiudicazione sia inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto il Delegato, procederà all'aggiudicazione.

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 partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

REGIME DELLE VENDITE ESECUTIVE

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.
- Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, 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;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;
- 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;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure: consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la

predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

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 c.p.c.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del

debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo PEC all'indirizzo alessia.papini@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

* * * * *

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

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

In ogni caso la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Vecchiano 24/07/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Papini Alessia

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it
