

Procedura Endoesecutiva n. 58/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista Delegato: Dott. ssa Katiuscia Orsucci

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO	N. 1				
Ubicazione:	Villa (bene n. 1): Ponsacco (PI), Via delle Colline, 76 Terreno (bene n. 2): Ponsacco (PI), Via Gaetano Salvemini, s.n.				
Descrizione sintetica:	Villa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e terreno.				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota		1/1	
Disponibilità del bene:	Villa: Occupata dai proprietari Terreno: Condotto dai proprietari				
Valore di perizia:	€ 452.000,00	Perizia del	21/03/2022	Ctu	Geom. Arrighi Giacomo
Prezzo base	€ 361.600,00	Offerta minima		€ 271.200,00	
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo		€ 5.000,00	
LOTTO	N. 3				
Ubicazione:	Appartamento (bene n. 4): Via Firenze, 2 Pontedera (PI) Laboratorio (bene n. 5): Via Firenze, 4 Pontedera (PI) Garage (bene n. 6): Via Firenze, 6 Pontedera (PI)				
Descrizione sintetica:	Appartamento, laboratorio e garage				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota		1/1	
Disponibilità del bene:	Occupato dai proprietari				
Valore di perizia:	€ 348.000,00	Perizia del	21/03/2022	Ctu	Geom. Arrighi Giacomo
Prezzo base	€ 278.400,00	Offerta minima		€ 208.800,00	
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo		€ 5.000,00	
LOTTO	N. 4				
Ubicazione:	Via Vittorio Veneto 157/159/161/163, Pontedera (PI)				

Descrizione sintetica:	I beni sono composti da locali per vendita esposizione, servizi igienici, spogliatoio, anti w.c. e cucina, oltre al resede esclusivo attestante via Vittorio Veneto.				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota	1/1		
Disponibilità del bene:	Occupato da terzi				
Valore di perizia:	€ 236.000,00	Perizia del	21/03/2022	Ctu	Geom. Arrighi Giacomo
Prezzo base	€ 188.800,00	Offerta minima		€ 141.600,00	
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo		€ 3.500,00	
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato	Dott.ssa Katiuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e-mail korsucci@yahoo.it e Pec katiuscia.orsucci@procedurepec.it .				
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, sito internet, www.ivgpisalivornogrosseto.com .				
Visite immobile	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (58/2023), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u>vendita sincrona mista</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte	giorno	07/07/2025	ore 13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	08/07/2025	ore 09:30		

La Dott.ssa Katiuscia Orsucci (su delega alle operazioni di vendita del Giudice Dott. Marco Zinna del 23/10/2023 notificata via Pec il 24/10/2023) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura endoesecutiva n. 58/2023 R.G. promossa da ***** contro ***** e *****,

avvisa

che il **giorno 08/07/2025 alle ore 09:30 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 07/07/2025** e le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. devono essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto.

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il **giorno 08/07/2025 alle ore 09:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sita in Pisa (Pi), Piazza Vittorio Emanuele II n. 2.

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

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei beni posti in vendita, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione (resa nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) del Geom.

Arrighi Giacomo che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 è composto da una villa (Bene n. 1) e da un terreno (Bene n. 2).

Descrizione del lotto:

I beni oggetto di vendita sono costituiti dall'intera piena proprietà di una villa e un terreno.

Bene n.1 – Villa ubicata a Ponsacco (Pi) – via delle Colline n. 76

Fabbricato ad uso residenziale elevato su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, posto nel Comune di Ponsacco, via delle Colline nc. 76. Il fabbricato ha accesso diretto da detta via tramite resede esclusivo che lo circonda. L'unità abitativa è posta al piano primo ed è accessibile dall'esterno tramite scale con balcone ed è composta da ingresso/disimpegno, ampio locale soggiorno dotato di due balconi, cucina con balcone, disimpegno reparto notte con balcone, due camere dotate di altrettanti w.c., camera, anti w.c. con balcone e w.c.; il piano sottotetto è composto da unico locale e terrazza; il piano terra è composto da disimpegno/lavanderia, w.c., locale pluriuso, autorimessa e locale tecnico accessibile dal resede esclusivo. I piani sono collegati tramite scale interne ed il piano terra è accessibile anche dal resede ed è dotato di tre ampi loggiati di cui uno dotato di caminetto.

Porzione della Particella 198 è gravata da servitù per l'accesso al bene di cui al successivo Lotto 2.

Il fabbricato è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze dei centri abitati dei Comuni di Ponsacco e Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...).

Il fabbricato ha epoca di costruzione risalente alla fine degli anni '70. Esso è formato da due piani fuori terra, oltre ad una piccola porzione che si eleva al piano sottotetto ed è dotato di ampio giardino circostante.

La struttura portante è in pilastri e travi in cemento armato e muratura, la copertura del piano primo è del tipo

a padiglione con struttura in paretine e tavelloni, gronde in aggetto aventi parapetti anch'essi in cemento armato ed impermeabilizzate con guaina risvoltata in facciata e sul parapetto. La copertura del piano sottotetto ha struttura in travi di cemento armato e gronde anch'esse di cemento armato. Il manto è in tegole portoghesi, con canali di gronda e pluviali in rame. Le gronde ed i parapetti della copertura del piano primo si presentano in cattivo stato di manutenzione. Il CTU ha rilevato il distaccamento di estese porzioni di calcestruzzo con ferri di armatura corrosi ed esposti agli agenti atmosferici.

Le facciate del piano terra ed i pilastri sono rivestite in pietra naturale, mentre le facciate dei restanti piani hanno rivestimento in piastrelle di klinker. I balconi hanno parapetti in cemento armato con sovrastante copertina in cotto, le scale esterne sono rivestite in pietra di Cardoso. Il resede in parte è a verde con alcune piante di alto fusto, vialini di accesso pavimentati con lastre di porfido, recinzioni in parte in muratura con sovrastante ringhiera, in parte realizzate con elementi di cemento precompresso e rete metallica a maglia sciolta. La parte attestante via delle Colline è dotata di accesso carrabile e pedonale

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno, ad eccezione degli infissi del piano terra che sono dotati di inferriate e dell'infisso di accesso al locale autorimessa dotato di serranda basculante. I davanzali e le soglie sono in pietra di Cardoso e cattivo stato di manutenzione.

Il piano terra ha pavimentazione in cotto, ad eccezione del locale autorimessa che ha pavimentazione in gres in parte danneggiata. Nell'ingresso è posto il contatore per la fornitura dell'energia elettrica ed il relativo quadro, oltre ad un ulteriore contatore che risulta staccato. Detto locale in parte è rivestito in monocottura ed utilizzato come zona lavanderia. Il w.c. è dotato di lavabo e w.c. Il CTU ha rilevato la presenza in tutti i locali di umidità di risalita nelle murature, oltre ad una macchia di umidità sul soffitto del locale pluriuso. Nel locale tecnico è posizionato l'impianto solare termodinamico per la produzione di acqua calda sanitaria con pannello solare termodinamico con bollitore di 250 l., caldaia marca *****, scaldabagno marca ***** oltre a due cisterne in eternit per acqua con pompa elettrica.

Il piano primo è ad uso abitazione, ha porte interne in legno, pavimentazione in cotto con battiscopa in ramino e rivestimenti in monocottura. Il soggiorno e la cucina sono dotati di altrettanti camini e nel disimpegno notte è posta una stufa in cotto. I w.c. a servizio delle camere sono entrambi dotati di lavabo, bidet, w.c. e vasca con rivestimento in monocottura. L'anti-w.c. è dotato di due lavabi ed il locale w.c. di bidet, w.c. e vasca anch'essa rivestita in monocottura. I locali sono pitturati in maniera tradizionale, ad eccezione di una parete della camera in parte rivestita in carta da parati danneggiata. Il CTU ha rilevato alcune tracce di umidità sul soffitto del disimpegno notte, nella camera sprovvista di w.c. e nel vano scala. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa e tubazioni in rame. Il disimpegno notte è dotato di impianto di condizionamento con split e motore marca ***** posizionato sul balcone.

Il locale al piano sottotetto ha pavimentazione in cotto e battiscopa in ramino. La terrazza ha pavimentazione in cotto, battiscopa in ceramica e parapetti in cemento armato, in modesto stato di manutenzione e conservazione.

Si precisa che i costi per l'eventuale rimozione e lo smaltimento dell'eternit sono a carico dell'aggiudicatario.

Bene n.2 -Terreno ubicato a Ponsacco (PI) – Via Gaetano Salvemini.

Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio 5, Particelle 467, 843, 844, 845 e 846.

Detti terreni in parte sono utilizzati come resede di cui al precedente bene ed in parte sono gravati da servitù di passo, costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c., per l'accesso ai beni costituenti il Lotto 2. Detta servitù è materializzata da recinzioni ed interessa l'intera superficie delle Particelle 843, 845 e 846 e porzioni delle Particelle 844 e 467, oltre a porzione della Particella 198 di cui al precedente bene.

I terreni risultano classificati nel Piano Strutturale del Comune di Ponsacco all'interno della U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e nel Regolamento Urbanistico nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1- espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale ove è adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Detti terreni sono inutilizzabili ai fini edificatori.

Rappresentazione Catastale:

I beni n. 1 e n. 2 oggetto di vendita sono rappresentati rispettivamente al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Ponsacco:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	198	1		C6	1	32	36 mq	148,74 €	Terra	
	5	198	2		A2	1	10	263 mq	1058,74 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	467				Seminativo	2	235 mq	1,11 €	0,61 €	

5	843			arborato					
				Seminativo	2	5 mq	0,02 €	0,01 €	
				arborato					
5	844			Seminativo	2	110 mq	0,52 €	0,28 €	
				arborato					
5	845			Seminativo	2	22 mq	0,10 €	0,06 €	
				arborato					
5	846			Seminativo	2	3 mq	0,01 €	0,01 €	
				arborato					

Corrispondenza catastale:

Giusta le risultanze della perizia redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) dal Ctu Geom. Arrighi Giacomo.

- **Bene n. 1:** non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti il CTU ha rilevato alcune modeste difformità nella rappresentazione grafica del locale autorimessa (Particella 198 sub. 1) e dell'unità abitativa (Particella 198 sub. 2). Tali difformità consistono nel diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne, nella diversa disposizione degli scalini delle scale interne ed esterne, nel diverso spessore di alcune murature interne e nel modesto ridimensionamento di alcuni balconi e locali.

Ciò non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione con procedura DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni.

Inoltre il confine lato sud della Particella 198, indicato nella documentazione catastale con andamento lineare, non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi. La recinzione presente risulta arretrata rispetto a tale limite, in quanto una porzione della Particella 198 è utilizzata per l'accesso ai beni di cui al successivo Lotto 2 (Foglio 5, Particella 946 subalterni 2 e 3), pertanto gravata da servitù di passo costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c.

- **Bene n.2:** i beni in parte sono utilizzati come resede del fabbricato di cui al presente Lotto ed in parte utilizzati per l'accesso e resede dei beni di cui al Lotto 2, pertanto gravati da servitù di passo costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c.

Confini:

• **Bene n.1:** i beni confinano con via delle Colline, proprietà ***** o loro aventi causa, rimanente proprietà degli esecutati e della sig.ra ***** (comproprietaria non esecutata) o loro aventi causa, salvo se altri.

• **Bene n. 2:** le Particelle 843, 844, 845 e 846 formano un unico corpo che confina con beni di proprietà degli esecutati o loro aventi causa, proprietà ***** (comproprietaria non esecutata) o suoi aventi causa, proprietà ***** o suoi aventi causa, via Gaetano Salvemini, salvo se altri. La particella 467 confina con beni di proprietà degli esecutati o loro aventi causa, proprietà ***** (comproprietaria non esecutata) o suoi aventi causa, proprietà ***** o loro aventi causa, proprietà ***** o loro aventi causa, salvo se altri.

Provenienza:

I beni oggetto di vendita sono pervenuti ai sig.ri ***** e ***** da ***** con atto di permuta ai rogiti Notaio Giulio dell'Antico di Peccioli del 22/12/1990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 9/02/1991 al n. di RG 2044 e al n. di RP 1311.

Patti:

Bene n. 1: dall'esame degli atti il CTU non ha rilevato gravami in genere di cui al quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

Bene n. 2: dall'esame degli atti il CTU non ha rilevato gravami in genere di cui al quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

Servitù, limitazioni d'uso:

Bene n.1: i beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite. Il confine lato sud della Particella 198, indicato nella documentazione catastale con andamento lineare, non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi. La recinzione presente risulta arretrata rispetto a tale limite, in quanto una porzione della Particella 198 è utilizzata per l'accesso ai beni di cui al successivo Lotto 2 (Foglio 5, Particella 946 subalterni 2 e 3), pertanto gravata da servitù di passo costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c.

Bene n.2: i beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subito. I terreni in parte sono utilizzati come resede di cui al precedente bene ed in parte sono gravati da servitù di passo, costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c., per l'accesso ai beni costituenti il Lotto 2. Detta servitù è materializzata da recinzioni ed interessa l'intera superficie delle Particelle 843, 845 e 846 e porzioni delle Particelle 844 e 467, oltre a porzione della Particella 198 di cui al precedente bene.

Parti comuni:

I beni oggetto di vendita non risultano inseriti in un contesto condominiale né hanno parti in comune con altre unità immobiliari.

Vincoli o oneri condominiali (Bene n.1): non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato conservativo:

Bene n.1: giusta le risultanze della relazione del Custode depositata il 14.03.2025, i beni risultano in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione. Dalla perizia del CTU emerge che alcuni elementi come la copertura, le gronde, la terrazza al piano sottotetto, i balconi ed i camminamenti esterni necessitano di opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario, oltre ad intervento di deumidificazione sulle pareti del piano terra.

Bene n. 2: giusta le risultanze della relazione del Custode depositata il 14.03.2025, i beni risultano in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione. Dalla perizia del CTU risulta che i beni sono in parte pavimentati ed in parte destinati a giardino.

Stato di occupazione:

Beni nn.1 e 2: giusta le risultanze della relazione del Custode depositata il 14.03.2025, i beni risultavano occupati dall'esecutato sig. ***** con la propria famiglia.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Bene n. 1: nel Piano Strutturale il fabbricato è posto all'interno della U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e nel Regolamento Urbanistico nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1-espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale ove è adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito con Nulla Osta n. 116 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 05/05/1975 per variante a fabbricato approvato con Nulla Osta n. 2 del 27/03/1974 e successiva variante concessione n. 59 rilasciata in data 18/05/1979. Per la realizzazione di alcune opere interne è stata presentata in data 01/07/1986, pratica n. 235, istanza ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 45 del 28 febbraio 1985.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra elencati, il CTU ha riscontrato alcune difformità consistenti nel diverso posizionamento delle murature, nel diverso dimensionamento di alcune aperture interne ed esterne e dei balconi, oltre alla diversa disposizione degli scalini della scala esterna. Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità dei beni ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere

realizzate in difformità dai titoli edilizi.

Bene n. 2: i terreni risultano classificati nel Piano Strutturale del Comune di Ponsacco all'interno della U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e nel Regolamento Urbanistico nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1-espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale ove è adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del lotto, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) da Geom. Arrighi Giacomo, depositata in data 21/03/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Bene n. 1:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione.

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

Lotto n. 3

Il lotto n. 3 è composto da un appartamento (bene n. 4), un laboratorio (bene n. 5) e un garage (bene n. 6).

Descrizione del lotto:

I beni oggetto di vendita sono costituiti dall'intera piena proprietà di un appartamento, un laboratorio e un garage.

Bene n. 4 appartamento ubicato a Pontedera (Pi) – Via Firenze n. 2

Unità abitativa posta al piano primo di maggior edificio elevato su due piani fuori terra e ubicata nel Comune

di Pontedera, via Firenze nc. 2. L'unità ha accesso da via Firenze tramite resede a comune con i beni formanti il presente Lotto e vano scala esclusivo ed è composta al piano primo da ampio ingresso/soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, quattro camere, due w.c. e balcone posto sui lati attestanti via Firenze e via Vittorio Veneto. Fa parte inoltre della presente unità piano sottotetto, accessibile tramite il medesimo vano scala, oltre a piccolo locale termo posto al piano terra avente accesso dal resede.

Il fabbricato è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica, da parcheggi e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc..).

Il fabbricato, di cui è parte integrante il presente bene, è di vecchia costruzione, è formato da due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ha struttura portante in muratura mista, copertura con struttura in travi e travicelli in legno e scempiato in tavelloni, canali di gronda e pluviali in rame, balcone in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate.

L'unità abitativa del piano primo è accessibile tramite scale interne con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro verniciato e passamano in legno. Ha pareti divisorie in muratura, infissi in legno con vetrocamera, persiane anch'esse in legno, porte interne in legno tamburato, alcune dotate di inserti in vetro. Gli infissi del vano scala sono in alluminio anodizzato e vetro. I pavimenti sono in parquet, ad eccezione di quelli posti nel tinello, nella cucina e nei w.c. che sono in monocottura e rivestimenti in ceramica. Una parete del tinello ha rivestimento in mattoncini a faccia vista ed il soggiorno è dotato di camino. Il balcone ha pavimentazione in cotto e parapetti in cemento armato con sovrastante copertina in cotto e ringhiera in ferro verniciato. I w.c. sono entrambi dotati di lavabo, w.c., bidet e vasca. I locali sono pitturati in maniera tradizionale. L'impianto elettrico è sottotraccia con quadro e contatore interni all'unità e citofono posto anche al piano sottotetto. L'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa e caldaia marca ***** posta nel locale al piano terra. Al piano sottotetto è presente bollitore marca ***** per la produzione di acqua calda sanitaria. Il contatore per la fornitura del gas metano è posto in apposito vano nella facciata lato ovest.

Il piano sottotetto in parte è pavimentato in klinker e in cls., utilizzato come locale di sgombero, con impianti fuori traccia e struttura della copertura a vista. In parte ha pavimentazione in monocottura e controsoffittatura in cartongesso, utilizzato come pluriuso, dotato di w.c. realizzato senza titoli e pertanto da rimuovere, sauna marca *****, impianti fuori traccia, radiatore in alluminio e split.

Il locale al piano terra ha serramento esterno in ferro, dotato della caldaia e di serbatoio di acqua con pompa elettrica.

Il resede a comune con i beni formanti il presente Lotto ha pavimentazione in lastre di porfido. Inoltre nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto è presente una tettoia realizzata senza titoli che deve

essere rimossa.

Bene n.5 - laboratorio ubicato a Pontedera (Pi) – Via Firenze n. 4

Locale utilizzato come deposito materiali, avente destinazione d'uso urbanistica autorimessa, posto su porzione del piano terra di maggior edificio elevato su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ubicato nel Comune di Pontedera, via Firenze nc. 4. L'unità ha accesso da via Firenze tramite resede a comune con i beni formanti il presente Lotto.

L'accesso al locale avviene tramite serranda e la pavimentazione è in gres. L'impianto elettrico è fuori traccia con quadro posto vicino all'apertura.

Bene n 6 – garage ubicato a Pontedera (Pi) – Via Firenze n. 6

Manufatto su unico piano fuori terra adibito a garage, posto in aderenza di maggior edificio, ubicato nel Comune di Pontedera, via Firenze nc. 6. L'unità ha accesso da via Firenze tramite resede a comune con i beni formanti il medesimo Lotto.

Il manufatto si eleva su unico piano fuori terra, ha struttura in muratura, copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate. Ha accesso tramite serranda basculante, pavimentazione in gres, impianto elettrico sottotraccia. L'infisso risulta danneggiato. Sulle murature e sul soffitto sono presenti vistose zone di umidità ed in generale si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Rappresentazione Catastale:

I beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	11		A2	2	9,5	241 mq	1152,99€	T-1	
	3	54	13		C3	3	23	27 mq	156,8 €	T	
	3	54	6		C6	6	19	21 mq	110,88 €	T	

Corrispondenza catastale:

Giusta le risultanze della perizia redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) dal Ctu Geom. Arrighi Giacomo.

Bene n 4: non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti il CTU ha rilevato alcune difformità

consistenti nella non rappresentazione del piano sottotetto collegato tramite scale interne all'unità abitativa del piano primo, nella realizzazione di paretine nel w.c., nel diverso posizionamento di alcune aperture interne ed esterne e nell'errata indicazione dell'altezza del locale termo al piano terra.

Nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, è stata realizzata una tettoia senza titoli e pertanto deve essere rimossa, inoltre nell'elaborato planimetrico detto bene è censito con il sub. 12 quale resede a comune, stesso subalterno attribuito anche al negozio avente accesso dal lato attestante via Vittorio Veneto al nc. 159.

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione con procedura DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni.

Bene n. 5: non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti il CTU non ha rilevato evidenti difformità, salvo precisare che l'altezza utile interna risulta essere maggiore di quella indicata in detto documento, oltre al diverso posizionamento dell'apertura. La categoria catastale attribuita C/3 (laboratorio) non corrisponde con la destinazione d'uso ad autorimessa indicata nella documentazione urbanistica, in quanto per tale destinazione la categoria catastale prevista è C/6.

Nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, è stata realizzata una tettoia senza titoli e pertanto da rimuovere. Nell'elaborato planimetrico detto bene è censito con il sub. 12 quale resede a comune, stesso subalterno attribuito anche al negozio avente accesso dal lato attestante via Vittorio Veneto al nc. 159, inoltre anche la presente unità immobiliare non risulta correttamente indicata.

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuova planimetria catastale a variazione con procedura DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni.

Bene n 6: non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti il CTU ha rilevato alcune difformità consistenti nella realizzazione di piccolo ripostiglio e nella minore altezza utile interna. Quest'ultima difformità pregiudica la destinazione d'uso garage, in quanto in contrasto con le normative vigenti.

Inoltre che nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, è stata realizzata una tettoia senza titoli e pertanto da rimuovere.

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuova planimetria catastale a variazione con procedura DOCFA.

Confini:

Bene nn. 4, 5 e 6: i beni costituenti il presente Lotto formano un unico corpo che confina con via Firenze, via Vittorio Veneto, rimanente proprietà dell'esecutato ***** e ***** (comproprietaria non esecutata) o loro aventi causa, salvo se altri.

Provenienza:

I beni (beni nn. 4, 5 e 6) oggetto di vendita sono pervenuti per:

- 1/4 a ***** per successione legittima di ***** trascritta a Pisa il 10/06/1987 a R.P. 5050 e accettazione tacita trascritta a Pisa il 22/12/2010 a R.P. 14574.
- 3/4 a ***** e *****, coniugi in regime di comunione dei beni, da ***** e ***** con atto ai rogiti Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli del 22/12/1990 trascritto il 2/02/1991 al R.P. 1646.

Patti (beni nn. 4, 5 e 6):

Dall'esame degli atti il Ctu non ha rilevato gravami in genere di cui al quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

Servitù, limitazioni d'uso (beni nn. 4, 5 e 6):

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fanno parte, relative alle esistenti luci e vedute.

Parti comuni:

I beni nn. 4 e 5 sono parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine.

Il bene n. 6 è costruito in aderenza di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine.

Vincoli o oneri condominiali (beni nn. 4, 5 e 6):

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato conservativo:

giusta le risultanze della relazione del Custode depositata il 14.03.2025, risulta che il lotto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Dalla perizia redatta dal CTU:

- i beni nn. 4 e 5 risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la sua destinazione;

- Il bene n. 6 risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione con infisso esterno danneggiato, tracce di umidità sulle murature ed infiltrazioni provenienti dalla copertura piana.

Stato di occupazione (beni nn. 4, 5 e 6):

giusta le risultanze della relazione del Custode depositata il 14.03.2025, i beni risultavano occupati dal sig. ***** con il proprio nucleo familiare.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera le unità immobiliari sono post all'interno della U.T.O.E. 3B - Pontedera Centro, Zona B, Sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, comparto 11, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione dagli artt. 8.2 e 54.

Bene n. 4: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato, di cui è parte integrante la presente unità, è stato costruito e modificato per mezzo dei titoli edilizi di seguito indicati:

- domanda di costruzione di fabbricato presentata in data 27/09/1956, pratica n. 235, approvata dalla Commissione Edilizia del 12/10/1956;
- ampliamento di fabbricato rilasciato in data 20/03/1964, pratica edilizia n. 38/1964, parere della Commissione Edilizia del 13/03/1964;
- istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, presentata in data 29/03/1986, pratica n. 1141, per opere esterne al piano terra e primo;
- concessione n. 42 rilasciata in data 21/03/1987, pratica n. 359, ampliamento terrazzi;
- per modifiche interne al piano terra e primo è stata presentata istanza di condono ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47 del 28/02/1985, in data 02/07/1986, pratica n. 797;
- art. 26 legge n. 47 del 28/02/1985, presentato in data 30/09/1986, pratica n. 230, opere interne al piano primo.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra elencati, il CTU ha riscontrato alcune difformità consistenti in modesti ridimensionamenti e diversi posizionamenti di alcune aperture interne ed esterne oltre la maggiore altezza interna del locale termo al piano terra. Inoltre il CTU ha evidenziato che al piano sottotetto è presente un w.c. realizzato senza titoli e pertanto da rimuovere così come anche la tettoia posta nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto. Infine il CTU ha precisato che nella copertura sono presenti due abbaini, non rappresentati negli elaborati grafici licenziati.

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di

valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi.

Bene n. 5: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato, di cui è parte integrante la presente unità, è stato costruito e modificato per mezzo dei titoli edilizi di seguito indicati:

- domanda di costruzione di fabbricato presentata in data 27/09/1956, pratica n. 235, approvata dalla Commissione Edilizia del 12/10/1956;
- ampliamento di fabbricato rilasciato in data 20/03/1964, pratica edilizia n. 38/1964, parere della Commissione Edilizia del 13/03/1964;
- istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, presentata in data 29/03/1986, pratica n. 1141, per opere esterne al piano terra e primo;
- per modifiche interne al piano terra e primo è stata presentata istanza di condono ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47 del 28/02/1985, in data 02/07/1986, pratica n. 797;
- pratica edilizia n. 306/1986, parere della Commissione Edilizia del 04/12/1986, per la realizzazione opere interne.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra elencati, il CTU non ha riscontrato evidenti difformità ad eccezione del diverso dimensionamento e posizionamento dell'apertura e nella maggiore altezza utile interna. Negli elaborati grafici licenziati la destinazione d'uso indicata è autorimessa.

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi.

Bene n. 6: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la modifica di destinazione d'uso da ripostiglio ad autorimessa è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Autorizzazione n. 7 in data 07/02/1983, pratica edilizia n. 359/1982.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nel titolo edilizio di cui sopra il CTU ha rilevato la formazione di piccolo ripostiglio interno all'unità oltre ad una maggiore consistenza del manufatto ed un'altezza

inferiore di quella licenziata. Quest'ultima difformità è in contrasto con le normative previste nei locali aventi destinazione d'uso autorimessa.

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del lotto, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) da Geom. Arrighi Giacomo, depositata in data 21/03/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Beni nn. 4, 5 e 6

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità abitativa (bene n. 4) è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione.

Il bene n. 5 è dotato di impianto elettrico conforme all'epoca della sua realizzazione.

Il bene n. 6 è dotato di impianto elettrico non a norma.

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

LOTTO N. 4

Il lotto n. 4 è composto da un negozio (Bene n. 7).

Descrizione del lotto

I beni oggetto di vendita sono costituiti dall'intera piena proprietà di un negozio.

Bene n. 7 – negozio ubicato a Pontedera (Pi) – Via Vittorio Veneto nn. 157, 159, 161 e 163

Fondi commerciali posti al piano terra di maggior edificio elevato su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ubicati nel Comune di Pontedera, via Vittorio Veneto nn. 157, 159, 161 e 163. I beni sono composti da

locali per vendita esposizione, servizi igienici, spogliatoio, anti w.c. e cucina, oltre al resede esclusivo attestante via Vittorio Veneto.

Il fabbricato è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica, da parcheggi e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc.).

Il fabbricato, di cui sono parte integrante i presenti beni, è di vecchia costruzione, è formato da due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ha struttura portante in muratura mista, copertura con struttura in travi e travicelli in legno e scempiato in tavelloni, canali di gronda e pluviali in rame, facciate intonacate e tinteggiate. Alla data di accesso del CTU i beni risultavano utilizzati come unica attività commerciale di vendita alimentari, macelleria con lavorazione delle carni e preparazioni di prodotti gastronomici.

Gli accessi esterni attestanti via Vittorio Veneto sono in ferro e vetro dotati di serranda, le finestre sono in legno e vetro dotate di persiane e scuroli in legno, ad eccezione di alcune aperture aventi ridotte dimensioni sprovviste di persiane, porte interne in legno tamburato. Le pareti divisorie sono in muratura e in cartongesso, mentre tra la zona vendita/esposizione ed il locale adibito alla lavorazione delle carni è posta una divisione con infisso in alluminio e vetro. La pavimentazione è in monocottura ed i rivestimenti in ceramica. Un w.c. è dotato di impianto automatico per l'estrazione di aria, di lavabo e w.c. atti all'utilizzo per le persone diversamente abili, l'altro è dotato di w.c. con lavabo posto nell'anti-w.c., quest'ultimo utilizzato come spogliatoi.

I locali sono pitturati in maniera tradizionale, e nella zona vendita/esposizione in parte rivestiti in monocottura. Nei locali adibiti ad esposizione e vendita è stata realizzata controsoffittatura in cartongesso con inserimento di punti luce. Il locale per la lavorazione delle carni è dotato di cella frigo con nastro per la movimentazione delle carni.

I fondi sono dotati di impianto elettrico fuori traccia con quadri posti nei locali ad uso servizi, impianto per l'estrazione e ricircolo di aria, impianto di allarme con sensori di presenza ed impianto di condizionamento con split posti nei locali vendita/esposizione. La produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagno.

Il resede ha pavimentazione in lastre di porfido, sono presenti pilastri in cemento armato costituenti la struttura del balcone di cui al bene n° 4 del Lotto 3.

Rappresentazione Catastale:

Il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera:

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	2		C1	6	19	24 mq	552,45 €	T	
	3	54	9		C1	6	36	38 mq	1046,75 €	T	
	3	54	10		C1	6	48	50 mq	1395,67€	T	
	3	54	12		C1	6	37	34 mq	1075,83	T	

Corrispondenza catastale:

Giusta le risultanze della perizia redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) dal Ctu Geom. Arrighi Giacomo.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti il CTU ha rilevato alcune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nel diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture esterne, oltre alla diversa altezza utile interna di alcuni locali.

Inoltre che nell'elaborato planimetrico il resede a comune con i beni costituenti il presente Lotto ha lo stesso identificativo dell'unità adibita a laboratorio, di cui al precedente Lotto 3 bene n° 5 (sub. 13), inoltre in detto documento non viene indicato il sub. 12.

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione con procedura DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni

Confini:

I beni confinano con via Vittorio Veneto, per più lati con rimanente proprietà dell'esecutato ***** e ***** (comproprietaria non esecutata) o loro aventi causa, salvo se altri.

Provenienza:

I beni oggetto di vendita sono pervenuti per:

- 1/4 a ***** per successione legittima di ***** trascritta a Pisa il 10/06/1987 a R.P. 5050 e accettazione tacita trascritta a Pisa il 22/12/2010 a R.P. 14574.
- 3/4 a ***** e ***** , coniugi in regime di comunione dei beni, da ***** e ***** con atto ai rogiti Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli del 22/12/1990 trascritto il 2/02/1991 al R.P. 1646.

Patti:

Dall'esame degli atti il CTU non ha rilevato gravami in genere di cui al quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

Servitù, limitazioni d'uso:

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fanno parte, relative alle esistenti luci e vedute.

Parti comuni:

I beni sono parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine.

Vincoli o oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato conservativo:

I beni risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la loro destinazione.

Stato di occupazione:

All'epoca della perizia l'immobile risultava occupato da terzi con contratto di locazione non registrato. Successivamente il terzo occupante è stato autorizzato a rimanere nella disponibilità dell'immobile dal Giudice dell'esecuzione fino all'aggiudicazione dell'immobile dietro corresponsione di un'indennità di occupazione.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera il fabbricato è posto all'interno della U.T.O.E. 3B - Pontedera Centro, Zona B, Sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, comparto 11, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione dagli artt. 8.2 e 54.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I beni sono parte integrante di maggior fabbricato costruito e modificato per mezzo dei titoli edilizi di seguito indicati:

- domanda di costruzione di fabbricato presentata in data 27/09/1956, pratica n. 235, approvata dalla Commissione Edilizia del 12/10/1956;
- ampliamento di fabbricato rilasciato in data 20/03/1964, pratica edilizia n. 38/1964, parere della Commissione Edilizia del 13/03/1964;
- istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, presentata in data 29/03/1986, pratica n. 1141, per opere esterne al piano terra e primo;

- per modifiche interne al piano terra e primo è stata presentata istanza di condono ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47 del 28/02/1985, in data 02/07/1986, pratica n. 797;
- pratica n. 306/1986, parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/12/1986, per la realizzazione di opere interne;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20/05/1996, pratica n. 172, per la realizzazione di opere interne;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20/02/2004, pratica n. 71, per la realizzazione di opere interne;
- Comunicazione Inizio Attività Libera presentata in data 20/03/2014, pratica n. 461 per la realizzazione di opere interne con attestazione di agibilità presentata in data 06/06/2014, prot. n. 14778.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra elencati, il CTU non ha riscontrato evidenti difformità salvo modesti ridimensionamenti e diversi posizionamenti di alcune aperture interne ed esterne oltre ad alcune difformità relative al diverso posizionamento e demolizione di pareti divisorie interne. Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità dei beni ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del lotto, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) da Geom. Arrighi Giacomo, depositata in data 21/03/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I beni sono dotati di impianto elettrico e idrico conformi all'epoca della loro realizzazione.

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

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

Gli immobili sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Lotto n. 1

- prezzo base di € 361.600,00 (trecentosessantunomilaseicento/00);
- offerta minima € 271.200,00 (duecentosettantunomiladuecento/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Lotto n. 3

- prezzo base di € 278.400,00 (duecentosessantottomilaquattrocento/00);
- offerta minima € 208.800,00 (duecentoottomilaottocento/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Lotto n. 4

- prezzo base di € 188.800,00 (centoottantottomilaottocento/00);
- offerta minima € 141.600,00 (centoquarantunomilaseicento/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il Professionista Delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero

ASTE GIUDIZIARIE

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento endoesecutivo) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la vendita non è soggetta ad IVA saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La presentazione dell'offerta presuppone la **presa visione e la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati.**
- 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

(personalmente in caso di offerta in modalità analogica ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno 07/07/2025.

Modalità di presentazione delle offerte, soggetti legittimati alla presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Prima opzione – Presentazione con modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13.00 del giorno 07/07/2025 presso lo studio del Professionista Delegato**, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00 **previo appuntamento**.

Lo studio del Professionista Delegato è sito in Santa Maria a Monte (Pi), via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli e i recapiti del medesimo sono i seguenti tel. 0587/354860, cellulare 344/1230449, e-mail korsucci@yahoo.it e Pec katiuscia.orsucci@procedurepec.it.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- a) i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale Partita Iva (per coloro che intendo partecipare in qualità di titolari di impresa o liberi professionisti), 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.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata 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 l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale e partita Iva della stessa e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura endoesecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;

c) 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;

d) 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). In mancanza di indicazione del termine lo stesso sarà ricondotto a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati nonché di conoscere integralmente ed accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – i seguenti documenti:

1. assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione): l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Endoesec. n. 58/2023 R.G. Trib. Pisa Orsucci K." dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto costituente il deposito per cauzione; il versamento di una cauzione di importo superiore al 10% del prezzo offerto verrà valutato dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta. Agli offerenti che non risultino aggiudicatari all'esito delle operazioni di vendita, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento;

2. eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"): tale richiesta dovrà essere allegata all'offerta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

3. altri documenti da allegare:

3a. se persona fisica:

- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
- fotocopia del codice fiscale;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

3b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA);
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

Seconda opzione – Presentazione con modalità telematica

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

Coloro che intendono presentare l'offerta con modalità telematica possono usufruire dell'assistenza gratuita fornita dalla società Aste Giudiziarie presso il Tribunale di Pisa - ufficio di assistenza alle vendite telematiche, alla quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:

<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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, 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).

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 Endoesecutiva "Tribunale di Pisa Proc. Endoesecutiva n. 58/2023" Iban: IT 43 J 08562 71150 000000305614, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Endoesecutiva n. 58/2023 R.G., 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in

modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare:

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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).

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventuale 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, certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, statuto vigente ed eventuali

autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA), fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;

- 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.

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 08/07/2025 alle ore 09:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa (sita in Pisa (Pi), Piazza Vittorio Emanuele II n. 2) alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;

– le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

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

Qualora i creditori non abbiano presentato istanza di assegnazione, si provvederà all'aggiudicazione secondo le modalità di seguito descritte. Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

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

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato comunicherà al creditore procedente la suddetta circostanza al fine di esprimere, nel termine di 15 giorni, le proprie determinazioni in merito all'offerta. Il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire determinazioni. In caso di parere contrario all'aggiudicazione il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice.

c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 60 secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

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

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In caso di inadempienza **dell'aggiudicatario** si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza

attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

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

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

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio) 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.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

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

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

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo katuscia.orsucci@procedurepec.it al Professionista Delegato la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

Richiesta informazioni

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

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (58/2023), e compilando i campi richiesti.

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

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790 e sito internet www.ivgpisalivornogrosseto.com.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it - Gruppo eBay.

Rinvio alle disposizioni di legge



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



Santa Maria a Monte, 26.04.2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Katuscia Orsucci

