

## Procedura esecutiva immobiliare n. 106/2021 R.E.

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista Delegato: Dott. ssa Katuscia Orsucci

\*\*\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

## PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

| BENI OGGETTO DI VENDITA                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |            |             |                       |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------------|
| LOTTO                                         | N. UNICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |            |             |                       |
| Ubicazione:                                   | Ponsacco (PI) - via Puntale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |            |             |                       |
| Descrizione sintetica:                        | Terratetto e terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |            |             |                       |
| Diritto ceduto:                               | Nuda proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quota           | 1/1        |             |                       |
| Disponibilità del bene:                       | Occupato dall'esecutata con i propri familiari (tra cui l'usufruttuaria) e da beni mobili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |            |             |                       |
| Valore di perizia:                            | € 55.297,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Perizia del     | 08/11/2021 | Ctu         | Arch. Panicucci Marco |
| Prezzo base                                   | € 55.297,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Offerta minima  |            | € 41.472,75 |                       |
| Cauzione minima                               | 10% del prezzo offerto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Rilancio minimo |            | €1.000,00   |                       |
| Professionista Delegato                       | Dott.ssa Katuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e-mail katuscia@studio-orsucci.it e Pec <a href="mailto:katuscia.orsucci@procedurepec.it">katuscia.orsucci@procedurepec.it</a> .                                                                                                                                                                                                             |                 |            |             |                       |
| Custode                                       | Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, sito internet, <a href="http://www.ivgpisalivornogrosseto.com">www.ivgpisalivornogrosseto.com</a> .                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |             |                       |
| 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 <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (106/2021), e compilando i campi richiesti. |                 |            |             |                       |
| Modalità di vendita:                          | <b><u>vendita sincrona mista</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |            |             |                       |
| 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 <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>                                                                                                                                                                                                 |                 |            |             |                       |
| Termine presentazione offerte                 | giorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28/05/2026      | ore 13:00  |             |                       |
| Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara | giorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 29/05/2026      | ore 10:00  |             |                       |

La Dott.ssa Katiuscia Orsucci (su delega alle operazioni di vendita del Giudice Dott. Marco Zinna del 02/05/2023 notificata via Pec il 05/05/2023) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva n. 106/2021 R.G. promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*

**avvisa**

che il **giorno 29/05/2026 alle ore 10:00 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, 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 28/05/2026** 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 29/05/2026 alle ore 10:00 presso lo studio del Professionista Delegato sito in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli.**

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 Katiuscia 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 dell'Arch. Panicucci Marco che costituisce parte integrante del presente avviso.

#### **Lotto Unico**

Il lotto n. 1 è composto da un terreno (bene n. 1) e da un terratetto (bene n. 2); **è posta in vendita la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà dei predetti beni.**

I beni staggiati sono posti a breve distanza dal centro del paese, sono siti nella golenia del fiume Era, non distante dall'immissione dell'affluente Sacco nell'Era. Vi si giunge attraverso la via Puntale, dopo aver percorso un tratto di strada in selciato.

#### **Descrizione del lotto:**

#### **Bene n.1 – Terreno ubicato a Ponsacco (Pi) via del Puntale Snc**

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante di circa 1710,00 metri quadri, di forma presso che rettangolare, coltivato a prato con alberi da frutto e in parte utilizzato a giardino. L'intero perimetro del terreno è recintato con rete metallica e sostegni verticali (pali), vi sono due cancelli metallici carrabili di ingresso, ciascuno composto da due ante, l'uno posto sul lato ovest del terreno e l'altro sul lato nord. Inoltre, sul terreno insiste un pozzo a sterro per l'estrazione dell'acqua per l'irrigazione. Infine, sul bene pignorato insistono due box e un gazebo/pergolato in legno con vegetazione rampicante. Si giunge al terreno da via Puntale, tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa.

#### **Bene n.2 – Terratetto ubicato a Ponsacco (Pi) via del Puntale n. 128**

Appartamento per civile abitazione del tipo da terra a tetto, distribuito su due piani fuori terra (terreno e primo), avente accesso da via Puntale tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa. L'unità abitativa è libera su due lati ed è corredata in proprietà esclusiva da un resede/giardino posto in parte sul fronte (lato sud) del fabbricato e in parte sul retro (lato nord) dello stesso. La porzione sud del resede/giardino è recintata, vi si accede dal cancello pedonale sito sul perimetro sud, e su di essa insiste un box in legno ad uso ripostiglio. Attraverso il resede/giardino sud, si giunge alla porta di ingresso del terra-tetto. Quest'ultimo, è composto al piano terreno da un piccolo ingresso rialzato e dal soggiorno con camino corredata da zona cottura e zona pranzo; al piano primo si accede tramite scala interna dipartentesi dall'anzidetto ingresso, e si compone di disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, e da un bagno che consente anche, attraverso un piccolo accesso, di ispezionare l'intercapedine presente tra il tetto e il controsoffitto delle camere. Inoltre, al piano terreno, nel corpo di fabbrica originario del terra-tetto, si trova una cucina con ripostiglio sottoscala ed una stanza utilizzata a camera, ricavati modificando l'ampio vano del piano terra dell'abitazione iniziale. In aderenza a questi ultimi locali, attaccato al prospetto nord dell'edificio, si trova un ampliamento in muratura con copertura a falda inclinata in struttura lignea di circa 25,00 mq, destinato in parte a soggiorno/pranzo e per la parte rimanente a bagno, oltre a un locale caldaia; a questo ultimo, si accede solo direttamente dal resede/giardino nord. Il soggiorno/pranzo anzidetto è collegato funzionalmente sia alla cucina che al locale camera. Si accede al soggiorno/pranzo attraverso il resede/giardino posto sul lato nord del fabbricato. Si giunge a detto resede/giardino, tramite la porzione sud del terreno agricolo in aderenza al resede/giardino stesso, sempre di proprietà dell'esecutata, attraverso cancello metallico carrabile presente sul lato ovest del terreno medesimo.

#### **Rappresentazione Catastale:**

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

| Catasto fabbricati (CF) bene n. 2 |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-----------------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi               |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sez.                              | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                                   | 4      | 167   |      |                     | A4        | 3      | 7 vani      | 137,00 mq            | € 524,20 | T-1   |          |

  

| Catasto terreni (CT) bene n. 1 |       |      |       |                     |                     |         |                      |                    |                 |          |  |
|--------------------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|---------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi            |       |      |       | Dati di classamento |                     |         |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio                         | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità             | Class e | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 4                              | 165   |      |       |                     | Seminativo arborato | 1       | 00 17 10             | 11,66              | 7,95            |          |  |

#### **Corrispondenza catastale:**

Giusta le risultanze della perizia redatta dal Ctu Arch. Panicucci Marco.

**Bene n. 1:** il Ctu ha riscontrato la non corrispondenza tra la documentazione catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato. La documentazione catastale in atti sarà corrispondente con lo stato dei luoghi, solo dopo l'abbattimento e la rimozione del box in metallo ad uso locale sgombero e del box in metallo/legno e rete metallica ad uso ricovero animali, che attualmente insistono sul terreno medesimo.

**Bene n.2:** il Ctu ha riscontrato la non corrispondenza tra la documentazione catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato. A seguito dei lavori di ripristino dei luoghi e della successiva sanatoria comunale, il tutto descritto più avanti nella sezione edilizia della presente relazione, si prevede anche la necessaria stesura e presentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa Territorio, da parte di un tecnico abilitato, delle seguenti pratiche: - tipo mappale in deroga per inserire in mappa, il box in legno ad uso ripostiglio presente nella porzione sud del resede/giardino dell'abitazione; - docfa per l'aggiornamento della planimetria in atti dell'abitazione e l'inserimento della nuova planimetria del box in legno anzidetto. Il Ctu ha stimato il costo complessivo pari ad € 1.000,00 incluso onorario del tecnico, imposta iva, cassa previdenziale, oneri di presentazione e spese varie.

**Fondo patrimoniale:** a seguito della costituzione del fondo patrimoniale e degli atti processuali volti alla dichiarazione di inefficacia dello stesso, sul bene pignorato risultano le trascrizioni e l'annotazione che segue:

1. trascrizione del 26/04/2011, Registro Particolare 4263 Registro Generale 6799, costituzione di fondo patrimoniale (documento correlato annotazione n. 382 del 19/02/2026):

2. trascrizione del 09/09/2013, Registro Particolare 7981 Registro Generale 11678, domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione;

3. annotazione del 19/02/2026, Registro Particolare 382 Registro Generale 2889, annotazione a trascrizione – inefficacia parziale.

**Confini:**

**Bene n.1:** il terreno agricolo, confina con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, altra proprietà dell'esecutata, salvo se altri.

**Bene n. 2:** il terratetto in oggetto, confina con altra proprietà dell'esecutata, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, salvo se altri.

**Provenienza:** i beni oggetto di vendita sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita del 07/12/2006 rep 15894/5044 a rogito del notaio Sabrina Casarosa trascritto a Livorno il 12/12/2026 reg. gen. 26390 reg part. 14944.

**Patti:**

**Bene n. 1:** il CTU non ha rilevato patti.

**Bene n. 2:** il CTU ha rilevato quanto segue: l'accesso alla porzione nord del resede/giardino dell'abitazione avviene attualmente tramite un cancello carrabile e attraverso il terreno adiacente, anch'esso di proprietà dell'esecutata. Tuttavia, tale modalità di accesso costituisce una situazione di fatto che verrebbe meno nel caso in cui i due immobili dovessero avere in futuro proprietari diversi.

Infatti, a seguito del ripristino dello stato dei luoghi al piano terreno dell'abitazione, così come descritto nella sezione relativa alla regolarità edilizia della perizia, il terratetto tornerebbe allo stato legittimo e conforme, nel quale l'accesso al suddetto resede/giardino risulta previsto esclusivamente attraverso l'interno delle stanze del piano terreno.

**Servitù, limitazioni d'uso:**

**Bene n 1:** il Ctu non ha rilevato l'esistenza formale e scritta di alcuna servitù gravante sul terreno pignorato, di fatto però, ha riscontrato in fase di sopralluogo, che il cancello metallico di accesso, presente sul lato ovest dell'immobile, è usato dall'esecutata e dalla sua mamma, passando anche sopra ad una porzione del terreno pignorato, per accedere e giungere al resede/giardino posto sul lato nord della limitrofa abitazione in loro proprietà.

L'accesso al terreno avviene da via Puntale mediante preesistente servitù di passo esercitata sulla strada poderale di proprietà \*\*\*\*\*o loro aventi causa.

**Bene n.2:** il Ctu non ha rilevato l'esistenza formale e scritta di alcuna servitù gravante sul bene.



L'accesso all'appartamento avviene da via Puntale tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà \*\*\*\*\*o aventi causa.

**Parti comuni:** i beni staggiati non risultano né inseriti in un contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

**Vincoli o oneri condominiali:**

**Bene n.1:** non sono presenti vincoli od oneri condominiali;

**Bene n. 2:** non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio e non risulta avere porzioni e/o impianti a comune con nessuna altra proprietà.

**Stato conservativo:** giusta le risultanze della perizia del Ctu.

**Bene n.1:** il terreno oggetto di perizia risulta coltivato a prato, conservato e mantenuto in buono stato e cura. Da segnalare, che il cancello metallico di accesso presente sul lato nord dell'immobile è inutilizzabile, in quanto sommerso dalla vegetazione spontanea.

**Bene n. 2:** il terratetto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare è abitabile ed abitata. Impianti e infissi sono funzionanti. Le parti interne che compongono l'abitazione sono curate e ben conservate.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:**

**Bene n. 1:** terreno a giacitura pianeggiante, coltivato a prato.

**Bene n. 2:** l'unità abitativa è libera su due lati con esposizione sud-nord. E' caratterizzata da struttura portante verticale in muratura, solaio del piano terreno in latero cemento, solaio del piano primo caratterizzato da travi in legno, travicelli con mezzane in laterizio e copertura a capanna. Impianti sottotraccia, utenze indipendenti, riscaldamento autonomo con caldaia a gpl con relativo serbatoio interrato nel resede/giardino, termosifoni in ghisa ad esclusione di quelli in bagno che sono dei termo-arredi in acciaio. La porta di ingresso è in legno, nessuna tipologia di infisso esterno, inferriata metallica solo alla finestra del piano terreno sul lato sud e finestre in legno con vetro doppio.

**Stato di occupazione:** giusta le risultanze della perizia del Ctu.

**Bene n.1:** il terreno risulta usato dall'esecutata e da sua madre nonché usufruttuaria, sig.ra \*\*\*\*\*. Il terreno per una quota parte è tenuto a giardino anche con un gazebo/pergolato con rampicanti, un'altra porzione è coltivata a prato con anche alcuni alberi da frutto, e poi, le suddette utilizzano i due box presenti, l'uno quale ripostiglio/locale sgombero e l'altro per il ricovero del cane;

**Bene n.2:** il terratetto risulta occupato ed abitato, dall'esecutata assieme alla figlia sig.ra \*\*\*\*\* e dalla madre dell'esecutata nonché usufruttuaria, sig.ra \*\*\*\*\*.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia:** giusta le risultanze della perizia del Ctu.

### **Normativa urbanistica:**

**Bene n. 1:** sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ponsacco (PI) il 05/11/2021, il terreno oggetto di stima è classificato come segue:

- nel Piano Strutturale, ricade in area agricola, all'interno del Sistema Ambientale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub sistema della pianura fluviale;
- nel Regolamento Urbanistico, ricade nel Sistema Territoriale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub-sistema della pianura fluviale, sottoposto alla disciplina di cui al Titolo III-Capo III (dall'art. 30 e seguenti) delle NTA.

Inoltre, il terreno pignorato ricade in area classificata dal Piano di gestione rischio alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale, come area con pericolosità da alluvione elevata (P3).

**Bene n. 2:** il terratetto è classificato come segue:

- nel Piano Strutturale, ricade in area agricola, all'interno del Sistema Ambientale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub sistema della pianura fluviale;
- nel Regolamento Urbanistico, ricade nel Sistema Territoriale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub-sistema della pianura fluviale, e fa parte del patrimonio edilizio di interesse storico in zona agricola.

Inoltre, l'edificio pignorato ricade in area classificata dal Piano di gestione rischio alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale, come area con pericolosità da alluvione elevata (P3).

### **Regolarità edilizia:**

**Bene n. 1:** l'unità immobiliare non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca che il Ctu ha effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco (PI) è emerso che il terreno non è stato interessato da alcun titolo e/o pratica edilizia comunale pregressa.

Sul terreno insistono i seguenti manufatti, privi di titolo/autorizzazione edilizia comunale:

1. recinzione intorno all'intero perimetro dell'immobile assieme ai due cancelli metallici di ingresso;
2. un gazebo/pergolato in legno ricoperto da essenze vegetali rampicanti;
3. un box in metallo a pianta rettangolare con copertura a capanna e porta di ingresso sul lato nord, ad uso di locale sgombero/ripostiglio;
4. un box in metallo/legno e rete metallica, avente copertura inclinata a unica falda, ad uso ricovero animali.

Dalla perizia emerge che al fine di regolarizzare le difformità edilizie suddette, si rende necessario quanto segue:

- A. relativamente ai punti 1) e 2), a seguito dei lavori di ripristino dei luoghi, stesura con presentazione al Comune, da parte di un tecnico abilitato, di richiesta per autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto

Legislativo n. 42 del 22/01/2004 con richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i. il Ctu ha stimato il costo complessivo della sanatoria in euro 2.200,00 incluso onorario del tecnico, imposta iva, cassa previdenziale, oneri di presentazione, sanzione pecuniaria comunale minima pari ad euro 1000,00 e spese varie;

B. relativamente ai punti 3) e 4), poiché sono manufatti non sanabili, il ripristino dei luoghi, attraverso il loro smontaggio con il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta. Il Ctu ha stimato il costo complessivo di tali lavori in euro 500,00 incluso imposta iva.

**Bene n. 2:** 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 risulta agibile.

Dalla ricerca che il Ctu ha effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco (PI), è emerso che il terratetto è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie pregressa:

- Concessione ad edificare n. 28 del 25/05/1985 a seguito della pratica edilizia n. 21 presentata al Comune con protocollo n. 1523 del 04/02/1985, intestata ai sig.ri \*\*\*\*\* , per i lavori di sistemazione previa deruralizzazione di esistente fabbricato rurale;
- Pratica edilizia n. 247/1987 a seguito della comunicazione per l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985, presentata al Comune con protocollo n. 4355 del 16/04/1987 dai sig.\*\* \*\*\*\*\* ,
- Abitabilità n. 8 rilasciata dal Comune il 16/10/1987 intestata al \*\*\*\*\* , a seguito della richiesta presentata con protocollo n. 7097 del 24/06/1987;
- Pratica edilizia n. 318/2011 a seguito della comunicazione attività libera, per l'esecuzione dei lavori di rifacimento dei pavimenti al piano primo e terra, presentata al Comune con protocollo n. 12693 del 16/08/2011 dalle sig.\*\*\*\*\* ,
- Pratica edilizia n. 666/2014 a seguito della comunicazione inizio lavori attività edilizia libera, per l'esecuzione di manutenzione ordinaria alla copertura, presentata al Comune con protocollo n. 17736 del 04/12/2014 dai sig.ri \*\*\*\*\* ,
- Determinazione comunale n. 578 del 28/09/2017 quale ingiunzione alla demolizione delle opere abusive per ripristino dello stato dei luoghi, realizzate in Ponsacco presso il fabbricato ubicato a Ponsacco in via Puntale n. 128, individuato catastalmente al foglio n. 4, particella n. 167, di proprietà delle sig.\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* articolo n. 196 della L.R. n. 65/2014.



Il Ctu ha rilevato le seguenti difformità:

- 1) ampliamento al piano terreno del terra-tetto, realizzato nel resede/giardino di pertinenza, in aderenza alla facciata nord. Trattasi di un manufatto in muratura con copertura ad unica falda inclinata in struttura lignea di superficie complessiva pari a circa 25,00 mq, destinato in parte a soggiorno/pranzo e per la parte rimanente a bagno. L'ampliamento è collegato funzionalmente, attraverso la modifica delle aperture già esistenti e la creazione di altre nuove, ad un ampio vano del piano terreno, staccato dall'abitazione principale nel quale sono stati ricavati una stanza ad uso camera e una cucina con ripostiglio sottoscala. Il tutto finalizzato a creare un'altra abitazione indipendente e autonoma rispetto all'originale. Si accede a tale ampliamento attraversando la residua porzione del resede/giardino nord, accedendo dal cancello metallico carrabile che ricade sul lato ovest della porzione sud del terreno agricolo confinante, anche quest'ultimo di proprietà dell'esecutata e della madre \*\*\*\*\*
- 2) riduzione delle dimensioni delle finestre presenti su entrambe le facciate, in tutti i vani dell'abitazione;
- 3) la recinzione metallica perimetrale con cancello pedonale sulla porzione sud del resede/giardino, inoltre, sullo stesso insiste un box in legno con copertura a capanna e porta di ingresso sul lato ovest del medesimo, ad uso di ripostiglio;
- 4) gradini esterni alla porta di ingresso del piano terreno, diversi dal titolo edilizio comunale, sia per numero, dimensioni e forma geometrica;
- 5) gradini interni al piano terreno, di collegamento tra l'ingresso e il soggiorno/cottura/pranzo con camino, diversi dal titolo edilizio comunale, sia per dimensioni che per forma geometrica;
- 6) grande camino del soggiorno/cottura/pranzo del piano terreno con relativa canna fumaria che giunge fino a tetto attraverso anche il bagno del piano primo, il tutto non presente nel titolo edilizio comunale;
- 7) chiusura della grande apertura di collegamento tra il soggiorno/cottura/pranzo con camino e l'ampio vano originario, destinato a cucina sul lato nord del terra-tetto;
- 8) al piano primo, la cabina armadi della camera matrimoniale non presente sul titolo edilizio comunale, è stata ricavata apportando modifiche al ripostiglio e alla relativa porta di accesso;
- 9) il controsoffitto in cartongesso presente in ogni locale del piano primo, non è stato realizzato ad altezza inferiore rispetto a quanto dichiarato nella comunicazione edilizia comunale. Questo porta soprattutto pregiudizio alle tre camere, in quanto l'altezza interna di ciascuna di esse, è largamente inferiore ai 2,70 metri dichiarati nella pratica comunale e necessari ai fini regolamentari;
- 10) il bagno del piano primo è diverso per distribuzione interna, superficie utile e per il pavimento caratterizzato da un dislivello tra la zona lavabo/doccia e quella wc/bidet dato da due gradini, il tutto in difformità al titolo edilizio comunale.

Dalla perizia emerge che al fine di regolarizzare le difformità edilizie suddette, si rende necessario quanto segue:

- A. relativamente ai punti 1), 2), 7) e 9), poiché sono difformità non sanabili, il ripristino dei luoghi, attraverso l'opportuna demolizione con il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta e i successivi lavori di muratura, sulle finiture, agli impianti e sugli infissi, al fine di ricreare un'unica abitazione avente zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo. Il Ctu ha stimato il costo complessivo di tali lavori in € 30.000,00 incluso imposta iva;
- B. relativamente ai punti 3), 4), 5), 6), 8) e 10), a seguito dei lavori di ripristino dei luoghi, stesura con presentazione al Comune, da parte di un tecnico abilitato, di richiesta per autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 con richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i. il Ctu ha stimato il costo complessivo della sanatoria in € 3.500,00 incluso onorario del tecnico, imposta iva, cassa previdenziale, oneri di presentazione, sanzione pecuniaria comunale minima pari ad € 1.000,00 e spese varie.

Dalla perizia emerge che, in relazione all'ampliamento realizzato al piano terreno in aderenza alla facciata nord, la determinazione comunale n. 578 del 28/09/2017, relativa al ripristino dello stato dei luoghi, non risulta essere stata ottemperata dalla proprietà.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall' Arch. Panicucci Marco, depositata in data 08/11/2021 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

#### **Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

##### **Bene n 2:**

- 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.

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 all' adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

**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 Unico**

- **prezzo base di € 55.297,00 (cinquantacinquemiladuecentonovantasette/00);**
- **offerta minima € 41.472,75 (quarantunomilaquattrocentosettantadue/75);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00 (mille/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 In linea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://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 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 gravanti sul diritto di nuda proprietà e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.

**Si precisa che non saranno cancellate le ipoteche di seguito indicate:**

1. **ISCRIZIONE del 24/11/2008, Registro Particolare 5182 Registro Generale 20873 iscritta da pubblico ufficiale \*\*\*\*\*. Repertorio 110444/87 del 18/11/2008, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 a favore \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di usufrutto;**
2. **ISCRIZIONE del 18/10/2010, Registro Particolare 4353 Registro Generale 18630 iscritta da Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 53312/87 del 07/10/2010 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 01 a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di usufrutto;**

**Si precisa altresì che non saranno cancellate le trascrizioni e l'annotazione di seguito indicate:**

1. **trascrizione del 26/04/2011, Registro Particolare 4263 Registro Generale 6799, costituzione di fondo patrimoniale (documento correlato annotazione n. 382 del 19/02/2026);**
2. **trascrizione del 09/09/2013, Registro Particolare 7981 Registro Generale 11678, domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione;**
3. **annotazione del 19/02/2026, Registro Particolare 382 Registro Generale 2889, annotazione a trascrizione – inefficacia parziale.**

- 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 nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei 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 28/05/2026.

#### 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 28/05/2026 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 [katiussia@studio-orsucci.it](mailto:katiussia@studio-orsucci.it) e Pec [katiussia.orsucci@procedurepec.it](mailto:katiussia.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 esecutiva 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. Esec. n. 106/2021 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

### **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 **offertaalpvp.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 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 della Procedura Esecutiva “Tribunale di Pisa Proc. Esecutiva n. 106/2021 R.E.” Iban: IT75C0832571150000000305004, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 106/2021 R.G.E., lotto n. Unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno**

**precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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 29/05/2026 alle ore 10:00 presso lo studio del Professionista Delegato** (sito in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli) 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 dinanzi 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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://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 (106/2021), 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](http://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**



**aste giudiziarie** 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://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, 19/03/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Katuscia Orsucci