

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITÀ'
ASINCRONA TELEMATICA



Il Dott. Pasquale Romano (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 16/04/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 148/2022 R.E. promossa dal Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, contro: ****;

avvisa

che presso lo studio del Professionista Delegato posto in Pisa, Via La Tinta, 19 e tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, **il giorno 26/02/2025 alle ore 09:30** avrà luogo l'esame delle offerte e l'avvio della vendita senza incanto in modalità asincrona telematica dei beni di seguito descritti.

Lotto 1

Descrizione dei beni:

Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

Piena proprietà di unità Immobiliare posta al Piano Terra di un più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale, costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto sul fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al **Fg. 3, Part. 220, Sub. 16**, Categoria F/4– Piano T; **Fg. 3, Part. 220, Sub. 21**, Categoria F/4– Piano T

Corrispondenza catastale

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenza non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

Servitù:

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14. Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 27).

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

Il bene confina ad Ovest con Via Valdera, a Nord con Sub. 23 ed a Sud con il Sub.17.

Occupazione:

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risultava libero.

Situazione urbanistica:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

I provvedimenti edili che si sono susseguiti nel tempo sono: - L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente); - C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici); - C.E. in Sanatoria n.477/1993; - D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori. Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio, alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed

Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc..).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di



presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

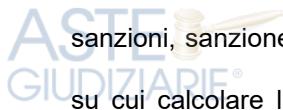
Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali (Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva

Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una verifica delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopracitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati dei materiali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue: il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione che in sede di istruttoria determina se l'opera sia sanabile o meno; se applicare ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001; - il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria; - gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede. Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico. Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.

Lotto 2

Descrizione dei beni:

Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

Piena proprietà di unità Immobiliare posta al Piano Terra di un più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale, costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, locale guardaroba e balcone posto su fronte ovest. L'unità è comprensiva di un locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al **Fg. 3, Part. 220, Sub. 17,** Categoria F/4– Piano T; **Fg. 3, Part. 220, Sub. 20,** Categoria F/4– Piano T

Corrispondenza catastale

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenza non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

Servitù:

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14. Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

Confini:

Il bene confina ad Ovest con Via Valdera, ad Est con Sub.23, a Sud con il Sub.14 e a Nord con Sub.16.

Occupazione:

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo.

Situazione urbanistica:

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



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.



I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente); - C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici); - C.E. in Sanatoria n.477/1993; - D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- 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.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori. Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio, alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato. Si segnala, inoltre che le verifiche aero-illuminanti non risultano rispettate nel Loc. Ingresso/Soggiorno/Pranzo.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc..).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.



Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali (Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopracitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati dei materiali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue: il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione, che in sede di istruttoria determina: - se l'opera sia sanabile o meno; - se applicare sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001; - il valore venale dell'immobile



su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria; - gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;



Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede. Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico. Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.



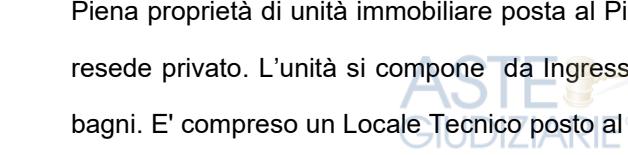
Lotto 3



Descrizione dei beni:

Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

Piena proprietà di unità immobiliare posta al Piano Primo di un più ampio fabbricato, cui si accede mediante resede privato. L'unità si compone da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso un Locale Tecnico posto al piano terra in comune con altra unità immobiliare.



Rappresentazione catastale:

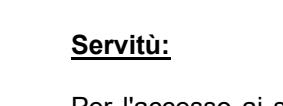
I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al **Fg. 3, Part. 220, Sub. 18**, Categoria F/4– Piano 1.



Corrispondenza catastale

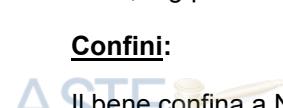


Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenza non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.



Servitù:

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14. Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

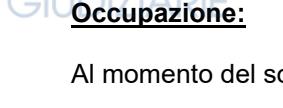


Confini:



Il bene confina a Nord con Sub.24, ad Ovest con Sub.19.

Occupazione:



Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risultava libero.

Situazione urbanistica:



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.



I provvedimenti edili che si sono susseguiti nel tempo sono: - L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente); - C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici); - C.E. in Sanatoria n.477/1993; - D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori. Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio, alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato. Si nota, peraltro, presenza di solaio ligneo non rappresentato nei titoli edilizi.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc..).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi

dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali

(Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una verifica delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopracitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati dei materiali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue: il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione, che in sede di istruttoria determina: - se l'opera sia sanabile o meno; - se applicare sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001; - il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria; - gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;



Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc..

Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede. Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico. Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.

Lotto 4

Descrizione dei beni:

Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

Piena proprietà di unità immobiliare posta al Piano Primo di un più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato. L'unità è costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso un Locale Tecnico posto al piano terra in comune con altra unità immobiliare.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al **Fg. 3, Part. 220, Sub. 19,** Categoria F/4– Piano 1.

Corrispondenza catastale

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenza non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

Servitù:

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14. Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

Confini:

Il bene confina adEst con Sub.18, ad ovest area su sub.17, a sud area su sub.14.

Occupazione:

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo.

Situazione urbanistica:

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Ricade, inoltre, in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente); - C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici); - C.E. in Sanatoria n.477/1993; - D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, frazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità immobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori. Nella fattispecie si rilevano difformità interne alle singole unità immobiliari ed alle altezze, difformità prospettiche e su parti comuni e relative alle aree esterne, con particolare riferimento alle aree a parcheggio, alle superfici permeabili, alla scala esterna, ai ripostigli esterni, alle recinzioni ed alla distanza di queste dal fabbricato.

Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova pratica edilizia a completamento ed ultimazione delle opere interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità comprendente tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa (certificazioni impianti, Requisiti acustici, termici ecc..).

Si segnala infine che il sottoscala della scala esterna risulta tamponato, venendo così a costituire un locale chiuso non previsto nella D.I.A. n.202/2011; tale opera dovrà essere riportata allo stato di progetto previsto segnalando che, allo stato attuale, non risulta possibile stimarne con precisione, i costi di ripristino.

Dall'esame della cartografia disponibile (Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico), l'immobile risulta inserito nell'area di vincolo paesaggistico dei laghi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004, come già evidenziato nel cap. "Normativa Urbanistica"). Dalle verifiche svolte risulta che alla data di presentazione della DIA del 2011 l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché all'epoca non era richiesta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Si evidenzia tuttavia che, per le opere eseguite in difformità rispetto alla DIA e riguardanti elementi prospettici ed esterni, essendo oggi l'area ricompresa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, sarà necessario presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della normativa vigente.

Da aggiungere, che nell'ottica della regolarizzazione edilizia dovranno essere valutati anche gli aspetti idraulici e le eventuali prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o da altri strumenti di pianificazione territoriale, qualora l'immobile risulti interessato da aree a rischio idraulico o esondazione.

Si precisa inoltre che, avendo la D.I.A. n.202/2011 previsto opere che hanno comportato variazioni strutturali (Deposito al Genio Civile - Progetto Strutturale n. 3504/11 (prot.n.249210 del 07.10.2011 e successiva Variante), ai fini dell'attestazione dell'Agibilità e della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere prevista una verifica delle opere strutturali effettivamente realizzate con conseguente relazione di ultimazione lavori-dichiarazione di regolare esecuzione e successivo collaudo statico. Qualora non fosse possibile produrre la sopracitata documentazione per difformità dal progetto strutturale presentato e/o mancanza di certificati deimateriali ed esito positivo di prove di laboratorio dovrà essere presentata Sanatoria Sismica al momento non quantificabile in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali.

In relazione alla possibilità di procedere con una sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno che prima della presentazione di eventuale istanza la proprietà prenda contatti con l'Amministrazione competente, al fine di valutare preventivamente le diverse criticità rilevate (urbanistiche, paesaggistiche e relative allo stato dei luoghi). Considerata inoltre la presenza di parti comuni e di interventi che coinvolgono l'intero fabbricato, appare altresì auspicabile la presentazione di un'unica pratica edilizia complessiva, anziché interventi frazionati sulle singole unità, al fine di garantire una valutazione organica dell'intero compendio immobiliare.

Il CTU, pertanto, non può esprimersi sull'esito della sanatoria, né sulla possibilità di sanare singole unità immobiliari isolatamente rispetto alle parti comuni e alle opere oggetto del titolo edilizio originario, trattandosi di valutazioni discrezionali di esclusiva competenza amministrativa.

Con riferimento quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue: il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità/compatibilità paesaggistica/Sanatoria Sismica ecc è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione, che in sede di istruttoria determina: - se l'opera sia sanabile o meno; - se applicare sanzioni, sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001; - il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria; - gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti;

Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc.. Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni dell'Amministrazione in quella sede. Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico-giuridico. Per questo motivo, pur avendo pubblicato le **linee guida** ufficiali con cui si deve procedere, è possibile formulare una stima ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione.



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.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, e per quanto non dettagliato dal presente avviso di vendita, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dall'Ing. Alessio Lamagna, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in data 10/12/2025 e che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE



E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 1



L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 95.000,00;**
- **offerta minima euro 71.250,00;**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00.**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE



E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 2



L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 155.000,00;**
- **offerta minima euro 116.250,00;**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE



E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA



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



LOTTO 3



L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 95.000,00;**
- **offerta minima euro 71.250,00;**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00.**



PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 4



L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 105.000,00;**
- **offerta minima euro 78.750,00;**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00.**



DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (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.**, 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@giustiziacer.it.

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.

¹

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area “Pagamento di bolli digitali”, sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.



Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> – Tel. 050/513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;



- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del 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, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA (all'interno del modulo PVP in fase di inserimento dell'offerta sul predetto portale)

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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 (salvo la facoltà di 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 del giudice tutelare;

• se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

• se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante unitamente alla copia del certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

• se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

• se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

• qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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 Proc. Es. Immobiliare n. 148/2022 R.G.E. TRIBUNALE DI PISA IBAN: **IT 14 C 01030 14000 000004275982** importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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



Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 148/2022 R.G.E., lotto ___ versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 26/02/2026 alle ore 09:30 presso lo Studio del Delegato in Via La Tinta, 19 si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di dogliananza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Modalità della vendita telematica

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 09:30 del giorno 03/03/2026.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Modalità di aggiudicazione

a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore precedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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, ai fini dell'individuazione delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO

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

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

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

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pisa,**

Procedura Esecutiva, n. 148/2022 R.G.E.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (credитore fondiario), si invita l'istituto di Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo ei148.2022@pec.it, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

CONDIZIONI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo.

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



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

• l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

• ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di 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;

• sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì 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. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

• troveranno applicazione le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

• la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

• l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

• la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

• ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

ALTRE INFORMAZIONI

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/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

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

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

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, www.venditegiudiziarieitalia.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

• maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

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 della 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 intero o su estratto, sul quotidiano "Il Tirreno", vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



• pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.venditegiudiziarieitalia.it, Casa.it, Idealista.it.



Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, li 16/12/2025



Il Professionista Delegato

Dott. Pasquale Romano



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