

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco ZINNA

Professionista Delegato: Dott. Maurizio MASINI

LOTTO N. 1		BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.1 Villetta			
Ubicazione:	Fauglia (PI), frazione Valtriano, via Delle Colline n° 55				
Descrizione sintetica:	Villetta unifamiliare articolata su due piani fuori terra (piano terra- rialzato e primo), oltre ad un piano terra, con accesso a mezzo di ampio giardino esclusivo che la circonda sui quattro lati e composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina al piano terra-rialzato e da tre camere con bagno e disimpegno al piano primo. Completano la proprietà alcuni locali accessori posti al piano terra e adibiti a locale di sgombero, bagno, locale tecnico e garage.				
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Fauglia (PI), Foglio 3, Part. 139, Categ. A/2, Classe 1, Consistenza 8, Superficie catastale 222 mq, Rendita € 652,80, Piano T-1.	Superficie convenzionale:	222 mq		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto, Geom. Simone Cacianti, l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.				
Valore di perizia:	Euro 142.000,00 (centoquarantaduemila/00)	Perizia del:	16/12/2024	Ctu:	Geom. Simone Cacianti
Prezzo base:	Euro 142.000,00 (centoquarantaduemila/00)	Offerta minima:	Euro 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita 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 (03/2024) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	04/02/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	05/02/2026	ore:	11:00		

LOTTO N. 2		BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.1 Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI), via 1° Maggio n° 114				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione avente accesso a mezzo di loggia, ingresso e vano scala esclusivo e composto da ingresso, ripostiglio e scala al piano terra e da disimpegno, cucina, salone, disimpegno, corridoio, salottino, n° 2 bagni, tre camere e ripostiglio al piano primo.				
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al Fg. 8, Part. 632, Sub. 7, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 12,5, Superficie catastale 334 mq, Rendita € 1.678,48, Piano T-1. Il locale accessorio è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al Fg. 8, Part. 632, Sub. 4, Categ. C/6, Classe 2, Consistenza 131, Superficie catastale 151 mq, Rendita € 710,39, Piano T.	Superficie convenzionale:	334 mq		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto, Geom. Simone Cacianti, non risultano agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.				
Valore di perizia:	Euro 208.000,00 (duecentottomila/00)	Perizia del:	16/12/2024	Ctu:	Geom. Simone Cacianti
Prezzo base:	Euro 208.000,00 (duecentottomila/00)	Offerta minima:	Euro 156.000,00 (centocinquantesimila/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 3.500,00 (tre milacinquecento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita 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 (03/2024) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	04/02/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	05/02/2026	ore:	11:00		
LOTTO N. 3		BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.1 Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI), via Giosuè Carducci n° 57B				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione posto in via Giosuè Carducci al piano terzo di un più ampio edificio condominiale di complessivi quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a garage, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio bagno- w.c., due camere, w.c. di servizio e due terrazzi con accesso rispettivamente dalla zona giorno e dalle due camere.				
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 14, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 7,5, Superficie catastale 107 mq, Rendita € 1.007,09, Piano 3. I vani garage sono rappresentati nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 44, Categ. C/6, Classe 2, Consistenza 21, Superficie catastale 23 mq, Rendita € 113,88, Piano interrato e al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 37, Categ. C/6, Classe 2, Consistenza 14, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 75,92, Piano interrato e al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categ. E, Piano S1-T-1-23.	Superficie convenzionale:	107 mq		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				

Disponibilità del bene:		Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto, Geom. Simone Cacianti, l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.			
Valore di perizia:	Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00)	Perizia del:	16/12/2024	Ctu:	Geom. Simone Cacianti
Prezzo base:	Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00)	Offerta minima:	Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita 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 (03/2024) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	04/02/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	05/02/2026	ore:	11:00		
LOTTO N. 4 BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.1 Appartamento					
Ubicazione:	Ponsacco (PI), Via Giosuè Carducci n° 55C				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale avente accesso dalla predetta via Carducci a mezzo di scala "B", porticato ed ingresso comuni. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo prospiciente la via Carducci. Completa il lotto un posto auto scoperto in aderenza al confine nord del lotto e facente parte della striscia di posti auto posti di fronte al fabbricato con accesso diretto dalla via Carducci.				
Diritto reale:	Proprietà		Quota:	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 15, Categ. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5, Superficie catastale 66 mq, Rendita € 476,43, Piano 1. Il vano garage è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 82, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 12, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 55,78, Piano T e al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categ. E.		Superficie convenzionale:	66 mq	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:		Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto, Geom. Simone Cacianti, l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.			
Valore di perizia:	Euro 72.000,00 (settantaduemila/00)	Perizia del:	16/12/2024	Ctu:	Geom. Simone Cacianti
Prezzo base:	Euro 72.000,00 (settantaduemila/00)	Offerta minima:	Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 1.800,00 (milleottocento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita 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 (03/2024) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				

Modalità di vendita:	<u>Vendita telematica asincrona</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	04/02/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	05/02/2026	ore:	11:00		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Maurizio MASINI, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 29 maggio 2025,

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n° 2/D e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it – **il giorno 05 febbraio 2026 alle ore 11:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione degli immobili: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Simone Cacianti datata 16/12/2024 depositata in data 01/09/2025 che costituisce parte integrante del presente Avviso.

La vendita avrà ad oggetto n. 4 lotti così costituiti:

Lotto N°1 – Villetta ubicata a Fauglia (PI) – Via Provinciale delle Colline Livornesi 55, piano T-1;

<u>LOTTO N° 1 – Bene n° 1: Villetta ubicata a Fauglia (PI) – Via Provinciale delle Colline Livornesi 55, piano T-1.</u>
--

Intera quota del diritto di proprietà di villetta unifamiliare articolata su due piani fuori terra (piano terra-rialzato e primo), oltre ad un piano terra, sita in Fauglia, frazione Valtriano, via Delle Colline

n°55 (già S.P. 12) con accesso dalla predetta via a mezzo di ampio giardino esclusivo che la circonda sui quattro lati e composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina al piano terrazzato e da tre camere con bagno e disimpegno al piano primo. Completano la proprietà alcuni locali accessori posti al piano terra e adibiti a locale di sgombero, bagno, locale tecnico e garage. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante con solai in laterizio armato; le finiture esterne sono ad intonaco tinte con aperture contornate da mattoni faccia vista. La parte bassa presenta, in esterno, un rivestimento in pietra stuccata.

Il manto di copertura è in cotto tipologia toscano a coppi ed embrici.

Gli infissi sono in legno e dotati di avvolgibili, l'impianto di riscaldamento funziona con caldaia murale e radiatori in alluminio verniciato.

Le pavimentazioni sono in grès commerciale mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica lavabile.

L'immobile, come sopra descritto, è dotato di un ampio giardino che lo circonda sui quattro lati.

L'immobile si trova in stato conservativo che può definirsi mediocre; l'immobile, infatti, presenta finiture vetuste e impianti funzionanti ma datati.

Nel vigente strumento urbanistico comunale il lotto ricade all'interno delle aree classificate come "Ambiti urbani di qualificazione, suscettibili di incrementi di carico urbanistico e di completamento (Q2a)" normate dalle Norme tecniche di Attuazione all'articolo 15.2.2.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 1 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fauglia (PI) al Fg. 3, Part. 139, Categ. A/2, Classe 1, Consistenza 8, Superficie catastale 222 mq, Rendita € 652,8, Piano T - 1.

Dalla perizia redatta dal Geom. Simone Cacianti emerge che non sussiste corrispondenza catastale.

Il Geometra afferma che pur essendo la consistenza immobiliare rappresentata nella scheda planimetrica depositata in catasto il 30/01/1967 tuttavia è necessario procedere ad una nuova denuncia di variazione da effettuarsi con il programma Ministeriale Do.C.Fa. in quanto, per effetto di alcune variazioni interne, la planimetria agli atti non può dichiararsi pienamente conforme allo

stato dei luoghi. Tale operazione è necessaria anche per le dichiarazioni da rendere in fase di trasferimento futuro del bene, ai sensi del D.L. 78/2010.

Confini

Il lotto confina a sud con via Provinciale Delle Colline Livornesi, a est con proprietà *****, a nord con proprietà ***** e ***** e a ovest con strada privata identificata dalla particella 184.

Provenienza

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta pervenuta agli esecutati per denuncia di successione del 20/10/2006, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Livorno in data 11/12/2006 al Reg. gen. 26253 e al Reg. part. 14878, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 20/10/2006 al Reg. n° 12 Vol. n° 1099.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che non si sono rilevate servitù gravanti o a favore del lotto pignorato.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto evidenzia che non sussistono vincoli od oneri condominiali.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Simone Cacianti depositata in data 01/09/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che la costruzione dell'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. L'Esperto evidenzia che presso l'archivio del Comune di Fauglia ha rintracciato il Nulla Osta n° 142 rilasciato il 09 marzo 1967 e relativo alla costruzione di "una palazzina di civile abitazione" a cui in data 20 settembre 1968 l'autorizzazione dell'abitabilità n°38.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con il titolo abilitativo sopra richiamato sono emerse alcune difformità interne ed esterne; le prime riguardano lo spostamento eseguito in corso d'opera, del divisorio tra cucina e soggiorno, l'eliminazione di un tramezzo tra soggiorno e sala; nello scantinato sono stati realizzati, successivamente alla costruzione, due locali adibiti rispettivamente a locale caldaia e servizio igienico; quest'ultimo, tuttavia, non risulta conforme alle norme igienico-sanitarie di cui al D.M. 5/07/1975 avendo un'altezza utile inferiore a ml 2.40 imposta con il Decreto anzidetto.

Al piano primo, invece, si sono rilevate difformità interne relative alla posizione dei tramezzi che, comunque, non hanno alterato né il numero dei vani, né la distribuzione funzionale approvata con la suddetta licenza edilizia.

Esternamente, invece, il terrazzo che delimita la zona giorno è stato realizzato di forma regolare anziché trapezoidale.

Per quanto relativo alla sagoma si è rilevato, inoltre, un aumento della S.U.L. complessiva che supera, seppur di poco, la tolleranza ammessa dalla Legge 105/2024 c.d. "salva casa".

Per tali opere sarà necessario predisporre e depositare presso il Comune di Fauglia una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo complessivo è stimabile in euro 12.000,00 (euro dodicimila/00) ivi incluso l'onorario professionale, la rimessa in pristino del locale bagno al piano terra e le sanzioni pecuniarie ed amministrative di cui all'articolo 22 del D.P.R. 380/2001.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione relativa agli impianti e alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE.

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



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

Il Lotto n° 1 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 142.000,00 (centoquarantaduemila/00);**
- **offerta minima euro 106.500,00 (centoseimilacinquecento/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 (tremilacinquecento/00).**



Lotto N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) – Via 1° Maggio, n° 114, piano T-1;



LOTTO N° 2 – Bene n° 1: Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) – Via 1° Maggio n° 114 piano T-1.

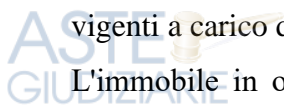
Intera quota del diritto di proprietà di appartamento per civile abitazione avente accesso dalla predetta via a mezzo di loggia, ingresso e vano scala esclusivo e composto da ingresso, ripostiglio e scala al piano terra e da disimpegno, cucina, salone, disimpegno, corridoio, salottino, n° 2 bagni, tre camere e ripostiglio al piano primo. L'appartamento è dotato di piccolo balcone prospiciente la via 1° Maggio con accesso dal salottino sopra citato, di loggia con accesso dal disimpegno e da un'ampia terrazza sulla quale insistono, in aderenza al lato sud della stessa ed in un unico corpo di fabbrica, tre locali destinati a sgombero, lavanderia e locale tecnico dove si trova alloggiata la caldaia. L'appartamento è dotato di un ampio garage al piano terra al quale si accede dalla predetta via 1° Maggio mediante la loggia d'ingresso regolata da cancello metallico; il garage, inoltre, è collegato con la terrazza del piano primo da scala a doppia rampa in muratura.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile in oggetto risale al periodo post-bellico, ovvero alla prima metà degli anni '50. La struttura è costituita da muratura portante di mattoni pieni e semi-pieni con solai in latero cemento.



Le altezze interne, ad eccezione dei disimpegni e della cucina, risultano superiori ai 3 ml.

La copertura è a doppia falda con struttura lignea e scempiato in tavelle di laterizio con soprastante manto in tegole marsigliesi e priva di coibentazione; le pavimentazioni interne sono in ceramica di tipo commerciale. Gli infissi prospettanti la via primo maggio sono dotati di avvolgibili, mentre quelli posteriori sono muniti di persiane alla fiorentina. Gli impianti elettrico e idro-sanitario sono vetusti e realizzati in data antecedente al 1990.

L'immobile è dotato di un ampio terrazzo giardino retrostante che da accesso ad alcuni locali accessori quali un ampio sgombero-ripostiglio, una lavanderia ed il locale caldaia e tramite scala interna consente di accedere direttamente al locale garage posto al piano terra.

A quest'ultimo si accede dalla via 1° Maggio tramite un ingresso carrabile e pedonale costituente catastalmente una comunanza tra il garage stesso e l'appartamento ma di fatto ad esclusivo uso del lotto qui descritto.

L'immobile appare in stato conservativo che può definirsi mediocre; l'immobile, infatti, presenta finiture vetuste e impianti funzionanti ma datati.

L'immobile ricade all'interno dell'U.T.O.E. n° 4 ed è classificato nel sub-sistema dell'edificato storico, normato dall'articolo 23 delle N.t.A. vigenti. Si precisa che alla data della perizia risultava in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 1 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 632, Sub. 7, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 12,5, Superficie catastale 334 mq, Rendita € 1.678,48, Piano T - 1. Il locale accessorio è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 632, Sub. 4, Categ. C/6, Classe 2, Consistenza 131, Superficie catastale 151 mq, Rendita € 710,39, Piano T.

Dalla perizia redatta dal Geom. Simone Cacianti emerge che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini

Il lotto confina, nel suo complesso, con affacci su Viale 1° Maggio a nord, con traversa di Via 1° Maggio a ovest, con proprietà ***** a est salvo altri, il loggiato e il garage confinano a nord con Via 1° Maggio, a ovest con proprietà ***** ***** , a est con proprietà ***** e proprietà ***** s.s.a..

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute agli esecutati per denuncia di successione del 02/12/2005, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Livorno in data 11/12/2006 al Reg. gen. 26253 e al Reg. part. 14878 e registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 20/10/2006 al Reg. n° 12 Vol. n° 1099.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che dalle indagini ipotecarie non sono emerse servitù contro o a favore dei beni pignorati.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto evidenzia che non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'appartamento e le sue pertinenze erano occupate da ***** ***** e ***** *****.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Simone Cacianti depositata in data 01/09/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che la costruzione dell'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.

Trattasi di un immobile la cui costruzione risale al periodo post-bellico collocabile tra la fine degli anni '40 e la metà degli anni '50. Ciò è testimoniato dalla autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco di Ponsacco in data 5/10/1955 (fascicolo 48) dove veniva menzionata l'approvazione di un progetto in data 4/11/1953 con il "Verbale n°79"; tuttavia, presso l'archivio storico comunale, non vi è traccia di tale progetto approvato.

Pertanto con riferimento ai disposti dell'articolo 9 bis del D.P.R. 380/2001, quarto periodo, per la determinazione dello stato legittimo si considerano le planimetrie catastali di primo impianto redatte in data 24/10/1975, protocolli 2490, 2492 e 2493.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di alcuni interventi di cui ai seguenti titoli:

- Concessione edilizia, pratica n° 162 / 1984 relativa alla costruzione della terrazza in sostituzione della copertura del garage al piano terra e a modifiche inerenti il garage al piano terra;
- Concessione edilizia n°35/1985 relativa alla ristrutturazione esterna dell'edificio e inerente la modifica del garage e della terrazza;
- Concessione edilizia in sanatoria n°187/1996 a seguito di istanza ai sensi della Legge 47/1985 del 29/11/1986, relativa all'ampliamento della cucina;
- Autorizzazione edilizia n°4/1999 relativa all'ampliamento della gronda della copertura.

Per quanto riguarda la conformità dell'immobile si segnalano alcune difformità emergenti dal confronto tra le planimetrie catastali di primo impianto del 1975 e lo stato attuale e comunque già evidenti nei grafici allegati alla concessione in sanatoria sopra richiamata rilasciata nel 1996, ovvero:

- modifiche prospettiche inerenti la trasformazione di finestra in porta-finestra nel salone per l'accesso alla terrazza, la trasformazione di porta in finestra nella prima camera a sinistra del corridoio zona notte e nel bagno più piccolo avente accesso dal disimpegno centrale;
- modifiche interne inerenti l'eliminazione di un tramezzo che originariamente divideva il salone attuale in due vani e la trasformazione di una camera in bagno con antibagno;
- i locali accessori esterni, inoltre, sono stati modificati anch'essi internamente ed esternamente per potervi ricavare un locale lavanderia ed il locale caldaia così come rappresentati nelle planimetrie catastali attuali.

Ai fini della regolarizzazione di dette difformità sarà necessario produrre e depositare presso l'ufficio tecnico comunale, una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o S.C.I.A. in

sanatoria; il buon esito di tale istanza, tuttavia, potrà aversi solo predisponendola e depositandola presso il Comune di Ponsacco completa di tutta la documentazione tecnica necessaria. Il costo di tale operazione, inclusi gli onorari professionali e le sanzioni pecuniarie ed amministrative di cui all'articolo 37 del DPR 380/2001, è stimabile in euro 8.000,00.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione relativa agli impianti e alcuna certificazione energetica, mentre risulta esistente il certificato energetico dell'immobile/APE.

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

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

Il Lotto n° 2 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 208.000,00 (duecentottomila/00);**
- **offerta minima euro 156.000,00 (centocinquantaseimila/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 (tremilacinquecento/00).**

Lotto N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) – Via Giosuè Carducci, n° 57B, scala A, piano 3;

<u>LOTTO N° 3 – Bene n° 1: Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) – Via Giosuè Carducci, n° 57B, scala A, piano 3.</u>

Intera quota del diritto di proprietà di appartamento per civile abitazione posto in via Giosuè Carducci al piano terzo di un più ampio edificio condominiale di complessivi quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a garage, con accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala "A" comune e più precisamente dal portoncino posto di fronte al pianerottolo di arrivo della scala del piano considerato, ovvero dal primo portoncino a destra per chi esce dall'ascensore comune.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio bagno- w.c., due camere, w.c. di servizio e due terrazzi con accesso rispettivamente dalla zona giorno e dalle due camere. Completano il lotto due vani garage ubicati al piano interrato e più precisamente il primo a destra in aderenza al vano scala centrale per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile e l'altro, proseguendo nell'area di manovra comune, si trova nel lato opposto alla predetta rampa e più precisamente trattasi del secondo a sinistra nell'ala ovest sottosuolo del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Trattasi di un appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale la cui struttura portante è costituita da elementi in c.a. quali travi e solai; le tamponature sono in laterizio alveolato con finitura esterna in mattoni faccia vista. I solai sono in laterizio armato; le pavimentazioni interne sono in parquet ad eccezione dei bagni che presentano un pavimento ed un rivestimento in ceramica commerciale.

L'appartamento è servito da ascensore condominiale ed è dotato di due terrazzi afferenti la zona giorno e la zona notte.

Gli impianti presenti tutti funzionanti e posti sotto traccia, sono i seguenti: impianto elettrico con salvavita, riscaldamento con punti radianti in alluminio, idro-sanitario; le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di avvolgibili esterni in materiale plastico.

Al piano interrato si trovano due box - garage facilmente accessibili.

L'immobile, inoltre, si trova nel centro cittadino ed è ben collegato alle arterie principali e alle maggiori infrastrutture.

L'appartamento appariva, al momento del sopralluogo, in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti sono tutti ben funzionanti e posti sotto-traccia; la pavimentazione è in parquet ad eccezione dei due bagni dove si trova un rivestimento ceramico di tipo commerciale. Gli infissi sono in legno con doppi vetri seppur datati. L'impianto di riscaldamento funziona con caldaia murale posta nella cucina e terminali in alluminio.

I due garage sono provvisti di bascula metallica e pavimentazione in cemento liscio. In definitiva i beni apparivano in condizioni di abitabilità e non necessitanti di particolari interventi manutentivi.

L'immobile ricade nell'U.T.O.E. 4 - nel sub-sistema dell'edificato di recente formazione in ambito 1 a carattere prevalentemente residenziale, normato dall'articolo 24 delle N.t.A..

Si precisa che alla data della perizia risultava in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 1 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 14, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 107 mq, Rendita € 1.007,09, Piano 3. I vani garage sono rappresentati nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 44, Categ. C/6, Classe 2, Consistenza 21, Superficie catastale 23 mq, Rendita € 113,88, Piano interrato e al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 37, Categ. C/6, Classe 2, Consistenza 14, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 75,92, Piano interrato e al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categ. E, Piano S1-T-1-23.

Dalla perizia redatta dal Geom. Simone Cacianti emerge che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini

Il lotto confina, nel suo complesso, con affacci su via Carducci, proprietà *****, proprietà *****, scala condominiale e proprietà ***** s.s.a.. Il garage è posto a fianco del vano scala comune confina con area di manovra comune, proprietà ***** e proprietà ***** s.s.a.; l'altro garage confina con area di manovra comune, proprietà ***** e proprietà ***** s.s.a..

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute all'esecutato * per atto di compravendita con rogito del 20/03/2000 del Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano Rep. N° 24.574, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 06/04/2000 Reg. Gen. 5241 Reg. Part. 2879; * per atto di compravendita con rogito del 03/02/1998 del Notaio Dott.ssa Edda Michelangeli Rep. N° 215.043, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 13/02/1998 Reg. Gen. 1468 Reg. Part. 963.

Si precisa che con l'atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Edda Michelangeli del 03/02/1998 furono acquistati da ***** l'appartamento e il garage box 1 (sub. 44 Part. 1223), mentre con atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano del 20/03/2000 fu acquistato il secondo box garage (sub. 37 Part. 1223).

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria non sono emerse servitù contro o a favore dei beni pignorati.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto afferma che sono presenti vincoli od oneri condominiali e il canone mensile ordinario ammonta a € 128,00.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito. In relazione al contratto si riporta che la registrazione è avvenuta in data 29/07/2015 e la scadenza in data 29/07/2035. L'appartamento con il box-garage Sub. 44 risulta occupato dalla madre dell'esecutato che ha sottoscritto in data 27/07/2015 un contratto di comodato gratuito registrato a Pontedera il 29/07/2015 al n° 1362; il box identificato al Sub. 37 risulta occupato dal Sig. ***** che ha sottoscritto anch'esso e alla stessa data un contratto di comodato gratuito con l'esecutato, registrato a Pontedera il 29/07/2015 al n° 1363.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Simone Cacianti depositata in data

01/09/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari del presente lotto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Ponsacco:

- Concessione Edilizia n°42 del 18/05/1995, pratica 22/1995, relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come da Convenzione stipulata con il Comune di Ponsacco con atto ai rogiti del Notaio Paciarelli del 23/12/1994, repertorio 76989, raccolta 7854;
- Concessione Edilizia n°76 del 28/08/1995, pratica 271/1994;
- Concessione Edilizia n°71 del 22/07/1996, pratica 84/1996 relativa alla variazione dello spazio a parcheggio;
- Autorizzazione edilizia n°22 del 17/05/1997, pratica 26/1997 relativa alla costruzione della recinzione in via Carducci;
- Concessione Edilizia n°197 del 27/10/1997, pratica 290/1996, relativa alla variante 76/1995 con parziale accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 13, Legge 47/1985;
- Autorizzazione Edilizia n°2 del 22/01/1998, pratica 414/1997, relativa alla costruzione di un pozzo;
- Autocertificazione relativa all'abitabilità depositata il 3/11/1998 e successiva presa d'atto da parte del Comune di Ponsacco in data 2/11/2004, protocollo n.16870;
- Comunicazione ultimazione lavori del 3/02/1998, protocollo 2305.

Dal confronto tra i grafici allegati ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, non sono emerse discrepanze di rilievo e le differenze tra le quote di progetto e quelle rilevate rientrano nelle tolleranze ammesse con gli articoli 34-bis e 34-ter del Testo Unico DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2024.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che risulta disponibile la certificazione di conformità degli impianti ma non il certificato energetico dell'immobile/APE.

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

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

Il Lotto n° 3 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 140.000,00 (centoquarantamila/00);**
- **offerta minima euro 105.000,00 (centocinquemila/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 (tremilacinquecento/00).**

Lotto N° 4 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) – Via Giosuè Carducci, n° 55C, scala B, piano 1;

LOTTO N° 4 – Bene n° 1: Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) – Via Giosuè Carducci, n° 55C, scala B, piano 1.

Intera quota del diritto di proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale avente accesso dalla predetta via Carducci a mezzo di scala "B", porticato ed ingresso comuni e più precisamente dal primo portoncino a sinistra uscendo dall'ascensore o quello posto di fronte sul pianerottolo di sbarco della scala comune.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo prospiciente la via Carducci.

Completa il lotto un posto auto scoperto posto in aderenza al confine nord del lotto e facente parte della striscia di posti auto posti di fronte al fabbricato principale con accesso diretto dalla via Carducci.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Trattasi di un appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale la cui struttura portante è costituita da elementi in c.a. quali travi e solai; le tamponature sono in laterizio alveolato con finitura esterna in mattoni faccia vista. I solai sono in laterizio armato; le pavimentazioni interne sono in ceramica commerciale.

L'appartamento è servito da ascensore condominiale ed è dotato di un terrazzo prospiciente la via Carducci.

Gli impianti presenti tutti funzionanti e posti sotto traccia, sono i seguenti: impianto elettrico con salvavita, riscaldamento con punti radianti in alluminio, idro-sanitario; le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di avvolgibili esterni in materiale plastico.

Al piano terra si trova un posto auto scoperto, esterno al condominio, con accesso diretto da via Carducci. L'immobile, inoltre, si trova nel centro cittadino ed è ben collegato alle arterie principali e alle maggiori infrastrutture.

Le unità immobiliari apparivano, al momento del sopralluogo, in buono stato conservativo con pavimenti e rivestimenti in ceramica commerciale, infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro seppur datati. Anche gli impianti apparivano in buono stato e funzionanti. In definitiva il bene era in condizioni di abitabilità e non necessitante di particolari interventi di manutenzione.

L'immobile ricade nell'U.T.O.E. 4 - nel sub-sistema dell'edificato di recente formazione in ambito 1 a carattere prevalentemente residenziale, normato dall'articolo 24 delle N.t.A..

Si precisa che alla data della perizia risultava in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 1 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 15, Categ. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5, Superficie catastale 66 mq, Rendita € 476,43, Piano 1. Il vano garage è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (PI) al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 82, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 12, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 55,78, Piano T e al Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categ. E.

Dalla perizia redatta dal Geom. Simone Cacianti emerge sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini

Il lotto confina, nel suo complesso, con affacci su via Carducci, proprietà ***** e *****, vano scala condominiale e proprietà ***** e ***** s.s.a.. Il posto auto scoperto confina con via Carducci, area comune e proprietà ***** s.s.a..

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute all'esecutato per atto di compravendita con rogito del 06/05/1998 del Notaio Dott.ssa Edda Michelangeli Rep. N° 216.504, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 11/05/1998 Reg. Gen. 5.860 Reg. Part. 3.310.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Livorno, non sono emerse servitù a carico o a favore dei beni pignorati.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto afferma che sono presenti vincoli od oneri condominiali e il canone mensile ordinario ammonta a € 72,00.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito. In relazione al contratto si riporta che la registrazione è avvenuta in data 29/07/2015 e la scadenza in data 29/07/2035. L'appartamento con il posto auto scoperto risulta occupato dal Sig. ***** che ha sottoscritto in data 27/07/2015 un contratto di comodato gratuito registrato a Pontedera il 29/07/2015 al n° 1363.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Simone Cacianti depositata in data

01/09/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari del presente lotto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Ponsacco:

- Concessione Edilizia n° 42 del 18/05/1995, pratica 22/1995, relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come da Convenzione stipulata con il Comune di Ponsacco con atto ai rogiti del Notaio Paciarelli del 23/12/1994, repertorio 76989, raccolta 7854;
- Concessione Edilizia n° 76 del 28/08/1995, pratica 271/1994;
- Concessione Edilizia n° 71 del 22/07/1996, pratica 84/1996 relativa alla variazione dello spazio a parcheggio;
- Autorizzazione edilizia n° 22 del 17/05/1997, pratica 26/1997 relativa alla costruzione della recinzione in via Carducci;
- Concessione Edilizia n° 197 del 27/10/1997, pratica 290/1996, relativa alla variante 76/1995 con parziale accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 13, Legge 47/1985;
- Autorizzazione Edilizia n° 2 del 22/01/1998, pratica 414/1997, relativa alla costruzione di un pozzo;
- Autocertificazione relativa all'abitabilità depositata il 03/11/1998 e successiva presa d'atto da parte del Comune di Ponsacco in data 02/11/2004, protocollo n.16870;
- Comunicazione ultimazione lavori del 03/02/1998, protocollo 2305.

Dal confronto tra i grafici allegati ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, non sono emerse discrepanze di rilievo e le differenze tra le quote di progetto e quelle rilevate rientrano nelle tolleranze ammesse con gli articoli 34-bis e 34-ter del Testo Unico DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2024.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che risulta disponibile la certificazione di conformità relativa agli impianti ma non il certificato energetico dell'immobile/APE.

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

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

Il Lotto n° 4 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 72.000,00 (settantaduemila/00);**
- **offerta minima euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/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 (milleottocento/00).**

F. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità telematiche e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto 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@giustiziacert.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.

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 secondo le disposizioni specificate nell'ordinanza di vendita.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamenti pagoPA – Utenti non registrati” presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata al messaggio pec con cui viene trasmessa l'offerta.

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 quale gestore della vendita telematica. al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:
<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> – Tel. 050 513511.

G. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale

rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

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

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

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (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;

- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- F) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- G) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- H) 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) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- I) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- J) la data, l'orario e il numero di TRN (ex 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;
- K) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- M) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- N) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'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;

- i) 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente 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;
- k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

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 Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN IT 40 A 05232 71160 000000033845, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 03/2024 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione" (con indicazione del numero del lotto per il quale si intende presentare l'offerta), 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 e 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; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 05 febbraio 2026 alle ore 11:00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n° 2/D, 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 doglianza 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 formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, 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 17:00 del giorno 10 febbraio 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 immediatamente successivo al termine della gara (escluso il sabato).

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si

sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

Modalità di aggiudicazione

- a) **Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base**: 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) **Una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**: 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 procedente 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) **Pluralità di offerte valide**: qualora siano presentate più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., 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) **Mancanza di offerte valide**: in mancanza di offerte valide il Professionista 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 Professionista 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.

H. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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 indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - 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. 03/2024 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 dal Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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

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.

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Professionista 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 maurizio.masini@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

I. 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;
- trattandosi di immobile venduto da soggetto privato la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno 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 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.

J. 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/it/homepage.page> 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, Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito internet 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 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, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"**;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno, lì 13 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Maurizio MASINI