TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA

ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. MARCO ZINNA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2021 R.G.E.

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO UNICO					
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) – Via Uliveta				
Descrizione sintetica:	Complesso immobiliare composto da abitazione a destinazione rurale e fondi ad uso strumentale per lo svolgimento dell'attività agricola; beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola (stalla, tettoia, fienile e locali di deposito); locale deposito attrezzi agricoli; oltre appezzamenti di terreno agricolo composti da due corpi lievemente staccati di complessivi mq 45.283				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	occupato				
Valore di perizia	€ 398.200,00	**Perizia del:**	05.01.2026	**Ctu:**	Geom. Tiziano Macchioni
Prezzo base:	€ 298.650,00	**Offerta minima:**	€ 223.987,50		
Cauzione minima:	non inferiore al 10% del prezzo offerto	**Rilancio minimo**	€ 5.000,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott.ssa Angela Bozzano con studio in Pisa, Via San Martino n.77, telefono 3478727662, e-mail angela.bozzano@studiobozzano.com Pec angela.bozzano@procedurepec.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, **www.pisa.astagiudiziaria.com.**				
Visite immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (180/2021), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	***vendita telematica asincrona***				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	martedì	22.12.2026	**ore**	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	mercoledì	23.12.2026	**ore**	10:30	

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

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Angela Bozzano, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza in data 24.02.2026

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Pisa, Via San Martino n.77 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it il giorno **23 dicembre 2026** alle ore **10:30,** 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 dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Tiziano Macchioni che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Bene n° 1: piena proprietà di edificio rurale composto da abitazione e annessi strumentali per lo svolgimento dell'attività agricola ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta, 11.
Edificio con destinazione rurale oggetto di vari interventi di ristrutturazione, disposto su due piani fuori terra, suddiviso in tre unità immobiliari. Il fabbricato, realizzato in struttura di muratura mista di pietra e laterizio, ha le facciate intonacate e tinteggiate. Il tetto è del tipo a capanna con manto di copertura in laterizio.

- Sub. 9 (abitazione rurale): si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune (sub 5), attraverso piccolo loggiato al piano terra. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina con adiacente ripostiglio sottoscala, e servizio igienico. Dal soggiorno, mediante scala, si accede al piano primo composto da disimpegno, tre camere, due bagni, una lavanderia e un locale di sgombero. I pavimenti sono in ceramica, i bagni e la cucina hanno i rivestimenti in ceramica. Le porte, sia esterne che interne, le finestre, le persiane e gli infissi esterni sono in legno. Le finestre e le porte esterne sono dotate di vetri singoli. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni alimentati da cucina economica a biomassa.
- Sub. 7 (ripostiglio e cantina): si accede all'unità immobiliare da più lati dal resede esterno comune (sub 5). Il locale di deposito al piano terra risulta composto da un primo locale allestito per la conservazione e l'imbottigliamento dell'olio ed un secondo locale nel quale sono presenti dei tini in muratura prefabbricata utilizzato come cantina e ricovero attrezzi. All'esterno sul lato

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

nord est vi è un piccolo loggiato. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in metallo.

- Sub 8 (rimessa): si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune (sub 5). La rimessa risulta composta da un unico locale attualmente allestito per la macellazione della carne. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in parte in alluminio e vetro e in parte in legno, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. E' presente nel locale uno split con pompa di calore esterna per la climatizzazione estiva e invernale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di conservazione. Si segnalano alcuni possibili fenomeni localizzati di infiltrazione dalla copertura al piano primo in almeno due stanze con conseguente deterioramento dell'intonaco del soffitto.

Bene n° 2: piena proprietà di beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola (stalla, tettoia, fienile e locali di deposito) ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta.

I tre edifici rappresentati dal sub 4 sono stati realizzati come in appresso descritto:

- la stalla costituita da un manufatto a base rettangolare ad un solo piano fuori terra, è realizzata con struttura prefabbricata in cemento armato e capriate in acciaio per la struttura di copertura. La copertura è del tipo a capanna con manto di copertura in tegole portoghesi, gli infissi sono costituiti da porte e finestre in acciaio e vetro;
- la tettoia avente forma trapezoidale e costruita in aderenza alla stalla, è realizzata con struttura in acciaio e copertura ad un'unica falda in lastre ondulate di eternit. Il pavimento è in battuto di cemento;
- il locale di deposito costituito da edificio di antica costruzione, è in muratura mista di laterizio e pietra intonacato con copertura in parte a capanna e in parte ad unica falda con manto in tegole di laterizio miste portoghesi e coppi ed embrici.

All'interno o all'esterno dei manufatti risulta presente impianto di illuminazione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in cattivo stato di conservazione con elementi strutturali vetusti finiture esterne ed interne in pessimo stato di conservazione.

Bene n° 3: piena proprietà di deposito attrezzi strumentale allo svolgimento dell'attività agricola ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta.

Il deposito attrezzi agricoli è costituito da un manufatto a base rettangolare ad un solo piano fuori terra, è realizzato con struttura prefabbricata in acciaio e tamponamento in muratura di blocchi di laterizio intonacati solo all'esterno senza tinteggiatura. La copertura in capriate d'acciaio è del tipo a capanna con manto in tegole di laterizio. Il pavimento risulta al grezzo in cemento e gli infissi

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

sono costituiti da porte e finestre in acciaio e vetro. All'interno e all'esterno dell'annesso risulta presente impianto di illuminazione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione con problemi di umidità di risalita alla base delle murature esterne con conseguente deterioramento dell'intonaco nella parte bassa.

Bene n° 4: piena proprietà di appezzamenti di terreni agricolo composti da due corpi lievemente staccati ubicati a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Uliveta.

Gli appezzamenti di terreno hanno giacitura prevalentemente declive con pendenze variabili. Si accede all'appezzamento più piccolo posto a nord dell'azienda e ricoperto da bosco, mediante via di Uliveta. Si accede all'appezzamento di terreno più vasto (attraverso il quale si accede anche ai Beni 1, 2 e 3), da via Uliveta mediante rampa di accesso carrabile e dalla via vicinale di Montaltino da strada campestre che attraversa l'intero corpo di terreno in direzione nord-sud.

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di utilizzo, coltivati e mantenuti in buone condizioni ambientali. Le strade poderali/vicinali, le fosse di scolo per la regimazione delle acque meteoriche, e i vari gradonamenti risultavano ben curati.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati:

Bene n°1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	29	9		A2	3	10	198 mq	841,82 €*	T-1	
	26	29	7		C2	2	47	56 mq	157,78 €	T	
	26	29	8		C6	U	29	36 mq	112,33 €	T	

* variazione di classamento del 20/*11/2025 n. 111971.1/2025

Bene n° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	29	4		D10				1116 €	T	

Bene n° 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	266			C2	1	117	115 mq	290,04 €	T	

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

La planimetria catastale attualmente in atti è conforme allo stato di fatto al momento dell'ultimo sopralluogo, ad eccezione della struttura metallica interna all'edificio costituente un soppalco comunque destinato alla rimozione.

Bene n° 4

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	209				Bosco ceduo	2	00.09.30 mq	1,2 €	0,19 €	
18	210				Bosco ceduo	2	00.01.90 mq	0,25 €	0,04 €	
18	211				Bosco misto	2	00.09.60 mq	0,64 €	0,2 €	
18	212				Bosco misto	2	00.53.80 mq	3,61 €	1,11 €	
26	26				Bosco ceduo	3	00.10.20 mq	1,05 €	0,21 €	
26	28				Bosco misto	2	00.01.50 mq	0,1 €	0,03 €	
26	44		AA		Vigneto	2	00.07.00 mq	3,8 €	3,8 €	
26	44		AB		Frutteto	1	00.01.30 mq	1,41 €	0,87 €	
26	46				Vigneto	2	00.46.20 mq	25,05 €	25,05 €	
26	48		A		Vigneto	2	00.23.80 mq	12,91 €	12,91 €	
26	48		B		Uliveto	2	00.45.20 mq	16,34 €	11,67 €	
26	154				Uliveto	3	00.09.30 mq	1,92 €	1,92 €	
26	220		A		Frutteto	1	00.20.30 mq	22,02 €	13,63 €	
26	220		B		Uliveto	2	00.08.20 mq	2,96 €	2,12 €	
26	222				Bosco misto	2	00.52.70 mq	3,54 €	1,09 €	
26	252		AA		Sem. arborato	3	00.07.76 mq	2,81 €	1,6 €	
26	252		AB		Uliveto	2	00.16.00 mq	5,78 €	4,13 €	
26	252		AC		Vigneto	2	00.37.53 mq	20,35 €	20,35 €	
26	265		AA		Uliveto	2	00.90.46 mq	32,7 €	23,36 €	
26	265		AB		Vigneto	2	00.00.78 mq	0,42 €	0,42 €	

Rispetto alle qualità di coltura indicate nelle visure in atti, al momento del sopralluogo le particelle 44AA, 46, 48A, 252AC e 265AB, non risultavano coltivate a vigneto ma occupate prevalentemente da seminativo o seminativo arborato.

Confini:

Bene n°1: l'unità abitativa rurale e i beni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, confinano su più lati con altri beni della stessa esecuzione immobiliare, salvo se altri.

Bene n°2: l''unità immobiliare costituita da beni strumentali, confina su più lati con altri beni della stessa esecuzione immobiliare, salvo se altri.

Bene n° 3: l'unità immobiliare costituita da bene strumentale, confina su più lati con altri beni della stessa esecuzione immobiliare, salvo se altri.

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

Bene n° 4: I terreni agricoli confinano come segue: il primo corpo della superficie complessiva di Ha 00.74.60 confina ad ovest con Via Uliveta, a sud ed est con Via Montalto e a nord con proprietà *********, *********, e **********, salvo se altri. Il secondo corpo della superficie complessiva di Ha 03.78.23 (all'interno del quale sono ricompresi anche gli immobili di cui ai Beni 1, 2 e 3), confina ad ovest con Via Uliveta, a sud con proprietà ********** e in parte con Via Uliveta, ad est con proprietà **********, **********, **********, ********** **********, *********, **********, **********, **********, **********, ********** e ********** e a nord con proprietà **********, ********** e **********, salvo se altri.

Parti comuni: le parti comuni di pertinenza dei beni 1 e 2 sono indicate nell'elaborato planimetrico. Si tratta dell'area esterna scoperta contraddistinta con il sub 5 bene comune non censibile comune ai subalterni 4, 7, 8 e 9 della particella 29.

Non risultano parti comuni ai beni 3 e 4.

Provenienza: gli immobili oggetto di vendita risultano di proprietà dell'esecutato in virtù di atto tra vivi a lui pervenuti per acquisto dai signori ********** nato a ********** il ********* e ********* nata a ********** il ********** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Russo di Reggello in data 17/09/2004, rep. n. 5101 racc. n. 1821, registrato a Firenze 3 il 20/09/2004 al n. 6063 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 21/09/2004 al n. 9535 di particolare.

Si precisa che l'identificazione catastale riportata nell'atto del 17/09/2004, rappresentava solo parzialmente i beni oggetto di compravendita a causa dell'omissione della rappresentazione catastale della porzione rurale soppressa al catasto terreni con tipo mappale del 1999. A seguito del tipo mappale non ha seguito la presentazione delle planimetrie catastali al catasto fabbricati necessarie ad individuare detta consistenza prima dell'atto di trasferimento all'esecutato. In riferimento a questo si rimanda a quanto più ampiamente descritto nella perizia del CTU.

Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso: giusta le risultanze del CTU, non risultano trascritte servitù, censo, livelli, usi civici.

Patti: giusta le risultanze del CTU non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

Vincoli ed oneri condominiali: dalle informazioni assunte dal CTU in sede di sopralluogo le unità immobiliari non fanno parte di un condominio.

Occupazione: i beni, stante la relazione del Custode del 13.06.2022, agli atti, e dalle risultanze della perizia, risulta occupato dall'esecutato con i propri familiari.

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

Normativa urbanistica:

Bene 1: dalle risultanze della perizia, secondo il Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27.10.2025, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione:

- Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

Bene 2: dalle risultanze della perizia, secondo il Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27.10.2025, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione:

- Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

Bene 3: dalle risultanze della perizia, secondo il Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27.10.2025, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione:

- Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025) l'immobile ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

Bene 4: dalle risultanze della perizia, secondo il Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27.10.2025, l'immobile ricade nell'area con la seguente destinazione:

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, i terreni ricadono nelle aree con le seguenti destinazioni:

- **Foglio 18 particella 209** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

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

Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica -V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3/G4.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3-G4" e "Pericolosità Sismica S2-S4";

- **Foglio 18 particella 210** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- **Foglio 18 particella 211** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

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

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica - V2, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- **Foglio 18 particella 212** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge di cui all'art. 136 comma 1, Dlgs n. 42/04 - Ambito Montopoli in Val D'Arno.

Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato con porzione in "Presenza di Corpo di frana attivo (PAI dissesti) Del. n.39 del 28.03.2024 Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, "Pericolosità Geologica G2-G3" e "Pericolosità Sismica S2-S3";

- **Foglio 26 particella 26** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell’art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “F” ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

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

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 28** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 44** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

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

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 46** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell’art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “F” ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell’art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 48** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68, e per porzione "Sede stradale" ai sensi dell’art. 30 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “F” ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

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

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 154** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 220** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

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

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Archeologica bassa", "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 222** ricade all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68.

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 37 della L.R. 39/2000.

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell’art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3/G4.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2/G3" e "Pericolosità Sismica S2/S3";

Foglio 26 particella 252 ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “E” ai sensi del D.M. 1444/68, per porzione "Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione" e interventi ammessi (assimilabili alle zone “A” ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180, e per porzione "Sede stradale – strade minori, viabilità di campagna" ai sensi dell’art. 30 c. 6 e c. 7 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone “F” ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) “territori coperti da foreste e da boschi”.

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

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

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2";

- **Foglio 26 particella 265** ricade per porzione all'interno de "Il paesaggio della collina e il territorio rurale" ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, per porzione "Pertinenze extra urbane novecentesche o di recente formazione" e interventi ammessi (assimilabili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68) ai sensi dell'art. 29 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.31/2023; resede Scheda 179/180, e per porzione "Sede stradale – strade minori, viabilità di campagna" ai sensi dell'art. 30 c. 6 e c. 7 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023; assimilabili alle zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68

Area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Porz. Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi".

Tesorino - Vincolo protezione ambientale e aree di salvaguardia (Decreto dirigenziale Regione Toscana n. 1060 del 03/03/1997).

ANPIL di Germagnana e Montalto ai sensi dell'art. 20 delle NTA di cui alle Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023.

Vulnerabilità Idrogeologica - V2/V3, Pericolosità Sismica - S3, Pericolosità Geomorfologica - G2/G3.

Secondo il Piano Strutturale (adottato con Delibera di C.C. n. 26 del 03/07/2025), il terreno ricade in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato "Pericolosità Geologica G2" e "Pericolosità Sismica S2".

Regolarità edilizia:

Bene n°1

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti inoltrato presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno il CTU, da quanto emerge dalla perizia, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie:

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

- Permesso di Costruzione n. 3856 del 10/08/1976 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val D'Arno, pratica edilizia n. 1112/1976 per gli interventi di ristrutturazione di vecchio fabbricato rurale per due residenze e annessi agricoli con la razionalizzazione di dette unità;
- Concessione per la esecuzione di opere in variante al permesso precedente, pratica n. 115/1977 del 18/06/1977, rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno e consistente nella realizzazione di scala esterna e diversa tramezzatura, senza modifica delle linee, superfici e volumi a fabbricato rurale;
- In data 20/06/1978 il Comune di Montopoli in Val D'Arno rilasciava Autorizzazione di abitabilità e uso Pratica n. 19/1978 per il restauro di cui sopra riferito a edificio di piani 2, appartamenti 1, vani utili 3, w.c. 1 e accessori 3;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 14/2004 del 27/07/2004 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 30/09/1985 prot. n. 9145 Pratica n. 830/86, per il cambio d'uso del piano terra ad abitazione e modifiche prospettiche, alla quale non ha seguito dichiarazione di abitabilità dei locali;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 20/2003 del 04/08/2003 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 01/03/1995 prot. n. 3294 Pratica n. 110/95, per la costruzione di 3 manufatti in muratura e n. 4 tettoie, alla quale non ha seguito dichiarazione di abitabilità dei locali;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 13/11/1999 prot. n. 20031 Pratica n. 415/1999, per la demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli in posizione diversa;
- Concessione edilizia n. 4/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 09/02/2000 prot. n. 2193 Pratica n. 50/2000, per il frazionamento in due unità abitative (nella quale non risulta nel fascicolo comunicazione di ultimazione lavori o dichiarazione di abitabilità);
- Concessione edilizia n. 29/2001 del 12/06/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 25/11/2000 prot. n. 20427 Pratica n. 369/2000, per la realizzazione di costruzione di piscina (intervento mai eseguito);
- Concessione edilizia n. 4/2004 del 05/02/2004 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 16/01/2004 prot. n. 769 Pratica n. 12/2004, per il frazionamento in due unità abitative rinnovo della C.E. n. 4/01 P.E. 50/00, volturata a nome dell'esecutato in Concessione edilizia n. 60/2004 del 04/10/2004 rilasciata dal Comune di

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

Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 29/09/2004 prot. n. 16284 Pratica n. 370/2004. Ai titoli rilasciati non ha mai seguito comunicazione di fine lavori o dichiarazione di abitabilità;

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 317/2013 prot. 16332 del 06/12/2013 per riadattamento di locali agricoli ad uso lavorazione e stagionatura carni. Detta pratica risultava sospesa in attesa di integrazione documentale e integrata in data 12/06/2014. A seguito di dette integrazioni, nel fascicolo consultato non vi è allegata alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata al richiedente. A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere;
- Richiesta di autorizzazione per vincolo idrogeologico presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 337/2013 prot. 17192 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso, per la quale è stata rilasciata Autorizzazione n. 17/2014 Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n. 3267). A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere;
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 338/2013 prot. 17194 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso. Detta pratica risultava sospesa in attesa di integrazione documentale e integrata in data 12/06/2014. A seguito di dette integrazioni, nel fascicolo consultato non vi è allegata alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata al richiedente. A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere.

Durante i vari sopralluoghi il CTU ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo C.E. n. 60/2004 per la quale non risultano mai completati i lavori, che consistono in opere mai realizzate o realizzate diversamente da quanto previsto dal titolo abilitativo.

Sarà necessario pertanto presentare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per opere di diversa distribuzione interna, variazione prospettica e accorpamento di unità abitative.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Montopoli in Val D'Arno, la certezza in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Bene n°2

Il fienile e il locale di deposito (porzione dell'unità immobiliare di cui al Bene 2) risultano edificati in epoca antecedente al 01/09/1967 senza titolo abilitativo, mentre la stalla e la tettoia in epoca successiva.

A seguito dell'accesso agli atti inoltrato presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno il CTU, da quanto emerge dalla perizia, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 172/1997 del 12/01/1998 riguardante la stalla (porzione dell'unità immobiliare di cui al Bene 2), e per la quale non è stato trovato presso l'archivio del Comune di Montopoli in Val D'Arno alcun fascicolo per la consultazione. Va precisato però che nella Concessione Edilizia n. 03/2001 il grafico "Tav. 1", proprio in riferimento al manufatto ad uso stalla, indica quale titolo abilitativo la "Sanatoria n. 172/97 del 12/01/98". Nello stesso fascicolo non vi è da parte del Comune alcuna eccezione in merito a detta dichiarazione di conformità edilizia. Ai sensi dell'art. 9bis comma 1 bis del DPR n. 380/2001, il rilascio della Concessione n. 03/2001 attesta, da parte del Comune di Montopoli in Val D'Arno, l'avvenuta verifica dei titoli pregressi dichiarati nel fascicolo. Per la realizzazione di questo edificio era stata stipulata dagli allora proprietari la Convenzione comunale per la realizzazione del programma di miglioramento agricolo ambientale a stipula del Segretario comunale Dott. ******** del 15/01/1998 rep. n. 1044, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 21/09/2004 al n. 800 di particolare, i cui effetti e obblighi avevano una durata di 15 anni;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 20/2003 del 04/08/2003 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 01/03/1995 prot. n. 3294 Pratica n. 110/95, per la costruzione di 3 manufatti in muratura e n. 4 tettoie (una delle quali appartenente all'unità immobiliare di cui al Bene 2), alla quale non ha seguito dichiarazione di abitabilità dei locali;
- Concessione edilizia n. 116/2000 del 12/12/2000 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 09/02/2000 prot. n. 2192 Pratica n. 49/2000, per la ristrutturazione e cambio d'uso da annesso rurale in civile abitazione e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante presentata in data 16/01/2004, prot. n. 767, a seguito della quale mai sono state realizzate e completate le opere in progetto. Alla data del sopralluogo il fienile e locale di deposito risultavano ancora come allo stato preesistente rispetto a detti titoli;

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

- Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 13/11/1999 prot. n. 20031 Pratica n. 415/1999, per la demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli in posizione diversa. Nel fascicolo il sottoscritto non ha trovato nessuna comunicazione di fine lavori. Risulta altresì che, a seguito dell'edificazione dell'annesso previsto in progetto (immobile descritto al Bene 3), non siano stati demoliti tutti gli annessi preesistenti (manufatti denominati porcile, conigliera e pollaio).

Durante i vari sopralluoghi il CTU ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette al fine di verificare quale fosse lo stato legittimo della stalla non avendo potuto consultare il fascicolo di cui alla concessione in sanatoria n. 172 del 1997. In mancanza della documentazione grafica ha preso a riferimento la rappresentazione grafica della planimetria catastale storica datata 29/09/1999, per la quale lo stato di fatto risulta coerente.

Per il fienile e il locale di deposito si è preso a riferimento i grafici dello stato attuale della Concessione edilizia n. 116/2000 e successiva DIA del 2004 per le quali però non sono mai state eseguite e completate le opere autorizzate rimanendo gli edifici allo stato preesistente. Inoltre non risulta, allo stato di fatto, porta di ingresso al locale di deposito attrezzi posta sul lato nord, ancorché dotata di infisso esterno.

La tettoia in aderenza alla stalla risulta legittimata e conforme alla concessione in sanatoria n. 20/2003, ma non vi è alcuna dichiarazione di agibilità.

I manufatti ancora presenti riguardanti il porcile, la conigliera e il pollaio (in aderenza al fienile e locale di deposito), che insieme ad altri manufatti avrebbero dovuto essere demoliti per realizzare il deposito attrezzi agricoli in posizione diversa in forza di Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 (come meglio descritto al Bene 3), per questi dovrà essere prevista la demolizione al fine di ripristinare la conformità al titolo abilitativo del 2001.

Bene n°3

A seguito dell'accesso agli atti inoltrato presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno, in riferimento all'annesso rurale di cui al Bene 3, il CTU, da quanto emerge dalla perizia, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001 del 25/01/2001 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val D'Arno a seguito di richiesta presentata in data 13/11/1999 prot. n. 20031 Pratica n. 415/1999, per la demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli in posizione diversa. Nel fascicolo il sottoscritto non ha trovato nessuna comunicazione di fine lavori. Risulta

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

altresì che, a seguito dell'edificazione dell'annesso previsto in progetto, non siano stati demoliti tutti gli annessi preesistenti (manufatti denominati porcile, conigliera e pollaio posti in aderenza ai manufatti di cui al Bene 2). Nel fascicolo consultato risulta presente la comunicazione di inizio lavori datata 04/05/2001 ma non vi è alcuna comunicazione di fine lavori o richiesta di agibilità. E' presente agli atti l'attestato di avvenuto deposito al Genio Civile del Certificato di Collaudo datato 04/03/2003, presentato in Comune in data 10/03/2003.

- Richiesta di autorizzazione per vincolo idrogeologico presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 337/2013 prot. 17192 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso, per la quale è stata rilasciata Autorizzazione n. 17/2014 Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n. 3267). A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere;
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno Pratica edilizia n. 338/2013 prot. 17194 del 30/12/2013 per riadattamento annesso agricolo a stalla bovini da ingrasso. Detta pratica risultava sospesa in attesa di integrazione documentale e integrata in data 12/06/2014. A seguito di dette integrazioni, nel fascicolo consultato non vi è allegata alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata al richiedente. A questa non ha seguito nessuna pratica edilizia per l'esecuzione delle opere.

Durante i vari sopralluoghi il CTU ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo Concessione per la esecuzione di opere n. 03/2001, che riguardano le seguenti opere:

- maggiore altezza interna dovuta alla mancanza di completamento della pavimentazione;
- struttura metallica interna all'annesso che interessa meno della metà della superficie;
- piccola tettoia in adiacenza al lato sud con copertura in lamiera grecata appoggiata su profili di acciaio.

La lieve differenza di altezza rientra nelle tolleranze di costruzione di cui all'art. 198 comma 1bis della L.R.T. n. 65/2014. Riguardo invece al soppalco interno e alla tettoia esterna sarà necessario procedere allo smontaggio e rimozione.

Come già precisato al paragrafo "Regolarità edilizia" del Bene 2, i manufatti da demolire per la costruzione di questo annesso e che ad oggi risultano ancora presenti (porcile, pollaio e conigliera), dovranno essere rimossi per adempiere a quanto previsto nel titolo abilitativo n. 3/2001. Infine non avendo presentato alcuna fine lavori nei termini previsti dal titolo abilitativo, sarà necessario

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

dichiararla in coerenza con il certificato di collaudo e presentare la necessaria dichiarazione di agibilità.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica dei suddetti immobili, si rinvia alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Tiziano Macchioni, depositata in data 15 gennaio 2026, 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.

Formalità pregiudizievoli

Si segnala tra le altre, che risultano trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno:

- Convenzione edilizia del 15.01.1998 trascritta in data 06.02.1998 al n. 800 di particolare, a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno per la realizzazione del programma di miglioramento agricolo ambientale, gravante sulle particelle 209, 210, 211,2 12 del foglio 18 e sulle particelle 26, 27, 28, 29, 30, 156, 44, 46, 48,1 54, 220, 222 del foglio 26;
- Convenzione Amministrativa del 03.03.1997 trascritta in data 07.08.1999 al n. 8336 di particolare, a favore della Società ********** per il diritto del concedente e contro la Regione Toscana per il diritto del concedente della durata di anni 10 dal 16.07.1996, gravante, tra le altre, sulle particelle 209, 210, 211, 212 del foglio 18 e sulle particelle 26, 27, 28, 29, 30, 158, 44, 46, 48, 154, 220, 222, del foglio 26.

Tale formalità non potranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento.

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

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

LOTTO UNICO

- **prezzo base euro 298.650,00 (duecentonovantottomilaseicentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 223.987,50 (duecentoventritremilanovecentottantasette/50);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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

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 ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo[1]) 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, 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 quale gestore della vendita telematica. https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index **Tel. 050 513511**

CONTENUTO DELL'OFFERTA

[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

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 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 di 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 ¼ 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) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;

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

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 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

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione entro il versamento del prezzo);

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;

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

h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese 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;

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

j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla 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 "Tribunale di Pisa Es. Imm. 180/2021", all'IBAN **IT09N0707514000000000752355**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 180/2021 R.G.E., 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**

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

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;

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 23 dicembre 2026 alle ore 10:30 presso lo Studio del Delegato 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:

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

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 proposte 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 **28 dicembre 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

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

utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Modalità di aggiudicazione

a) qualora sia presentata **una sola offerta valida di importo 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 di importo 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) qualora siano presentate **più offerte valide**, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, 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 della 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, rilasciate in data non successiva alla

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

vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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 (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), 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);

oppure:

b) **consegna** al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 180/2021 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

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

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 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 a mezzo Pec all'indirizzo angela.bozzano@procedurepec.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

E. 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;

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

- 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;

- ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **è titolare di partita iva (imprenditore agricolo)** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote

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

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.

F. 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.

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 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

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

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 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.

Pisa, 10 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

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