

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

**TRIBUNALE DI PISA**

**Avviso di vendita immobiliare**

**telematica asincrona**

**primo esperimento di vendita**

**nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 183/2024**

L'Avv. Giuseppe Vecchio (su delega del GE del 2.12.2025), a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 183/2024,

**AVVISA**

che presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Giuseppe Vecchio, posto in Pisa Piazza Mazzini n. 1, il giorno **24 giugno 2026** alle ore **16:30** e seguenti si procederà alla **vendita telematica asincrona** mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in 3 LOTTI descritti nella consulenza estimativa in atti.

Gli immobili di cui al seguente lotto saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

**LOTTO UNO**

**Prezzo base: € 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00),**

**Offerta minima: € 146.250,00 (Euro centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00),**

**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00)**

**Descrizione dell'immobile**

**LOTTO UNO**

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Loc. Podere Serrapereta, 103 B/B B/C-B/D-B/E. Capannone costituito al piano terreno da vari locali ad uso Magazzino ed Ufficio, da appartamento costituito da due piani formato, a piano terra, da ingresso, disimpegno, zona cottura/pranzo/soggiorno/camera da letto e bagno, a piano primo da due locali soffitta e bagno. E' compreso piccolo manufatto ad uso ripostiglio distaccato dal fabbricato principale, resede circostante e n.4 terreni. Vi si accede dalla Via Fiorentina II attraverso strada interpoderale. **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Serra Pereta Terreno agricolo e stradello di

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

accesso. Rappresentazione catastale: Bene 1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 479, Sub. 1, Categoria CO - Fg. 31, Part. 479, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 11, Categoria A10 - Fg. 31, Part. 479, Sub. 12, Categoria P. Bene 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 472, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 473, Qualità Seminativo arborato - Fg. 31, Part. 476, Qualità Bosco ceduo. Confini: Bene 1 Part.522 a nord, part.750 ad ovest, part.468 ad est. Bene 2 nel loro insieme con strada vicinale Fiorentina, part.479 (Bene n.1), part.468 e 750. Occupazione: Bene 1 e 2 l'immobile risulta libero. Parti comuni: Bene 1 1) Part.479 sub.1 - Resede comune ai sub. 5-8-9-10-11; 2) Part.479 sub.12 - Disimpegno. Bene 2 Nessuna. Patti: Bene 1 e Bene 2 : è presente contratto di locazione ultranovennale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095. Servitù: Bene 1 e Bene 2 : Come riportato dall'Atto di provenienza (Compravendita del 20/07/1995): "...le unità immobiliari sono servite da strada d'accesso interpoderale che le attraversa e che si collega con la Via vicinale Fiorentina 2 da una parte e con la strada che dalla centrale Enel porta al podere Gli Innessi dall'altra. A carico ed a favore ed a favore ed da carico delle rispettive proprietà il signor xxxxxxx e il signor xxxxxxx costituiscono pertanto servitù perpetua reciproca di passaggio a piedi e con ogni mezzo precisando che le spese di manutenzione della suddetta strada saranno ripartite in parti uguali. Il tutto come meglio descritto nell'Atto di provenienza allegato alla presente. Provenienza: Bene 1 il bene oggetto di perizia è pervenuto alla parte eseguita i tramite compravendita in Pisa, in data 22/06/1995, rep n. 31021, trascritto R.R.I.I. di Volterra, in data 20/07/1995 al n. 2985 di formalità. Normativa urbanistica: Bene 1 L'intera particella 479 è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico "Zona E1-sub-sistema agricolo naturalistico". Bene 2 I terreni di cui alle part.470,472,473 e 476 sono classificate dal vigente Regolamento Urbanistico "Zona E1-sub sistema agricolo naturalistico". Regolarità edilizia: Bene 1 L'immobile non risulta regolare per la legge n°

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo risultano essere: - P.E. n.38/1994: Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria tetto fabbricato rurale. (Pratica Non reperita); - Planimetria Catastale del 22/06/1995 (Prima rappresentazione grafica del fabbricato); - P.E. n.110/1995: D.I.A. per lavori di adeguamento per magazzino impresa edile; - P.E. n.37/1996: D.I.A. per lavori di ammodernamento funzionale locali capannone industriale; - P.E. n.91/1997: Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione con cambio d'uso da magazzino a civile abitazione; - P.E. n.23/2006: D.I.A. per lavori di cambio d'uso senza opere per ufficio e ampliamento abitazione con Deposito di Variante Finale ed Attestazione di Abitabilità (relativa all'unità ad uso abitativo) del 23/05/2011 Prot.n.2317. Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale non risulta titolo edilizio originario che legittimi la realizzazione del capannone in esame. Dalla consultazione delle ortofoto disponibili (Portale Geoscopio Regione Toscana e catalogo Igm) sono disponibili unicamente voli risalenti al 1954 (in cui si vede che il bene in oggetto ancora non era stato edificato) e 1976 (data in cui è possibile identificarlo). Sono state poi consultate le mappe catastali di Impianto risalenti orientativamente all'inizio degli anni '40 (ovviamente il fabbricato non viene rappresentato) ed anzi si rileva che viene inserito in mappa catastale nel 1995. Dall'atto di provenienza è possibile rilevare unicamente Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui il venditore dichiarava, appunto, che la costruzione del bene era iniziata in data anteriore al 01/09/1967. Tutto quanto sopra premesso non è stato possibile comprovare, con sufficiente certezza, che l'opera sia stata costruita anteriormente al 1° settembre 1967, circostanza che, se dimostrata, avrebbe comportato l'esenzione dall'obbligo di titolo abilitativo. Nel corso degli anni risultano presentate alcune Denunce di Inizio Attività (DIA) aventi ad oggetto interventi di manutenzione, le quali hanno valore limitato ai lavori ivi descritti e non sono idonee a legittimare la costruzione originaria. Per quel che riguarda l'unità ad uso abitativo, in data 19/05/1999 risulta rilasciata concessione edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso di una porzione del fabbricato da adibirsi

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

a civile abitazione, pratica per la quale non è stata reperita Comunicazione di chiusura dei lavori e successiva abitabilità. Inoltre lo stato attuale della D.I.A. n.23/2006 non coincide con lo stato di progetto della Concessione prima menzionata (vi sono varie modifiche fra cui conformazione della scala, bagno ecc.), ragione per cui vi sono difformità rispetto alle due pratiche citate. Quindi l'unica porzione dell'unità ad uso abitativo legittimata risulta essere quella di cui alla concessione rilasciata in data 19/05/1999 (P.E. n.91/1997) con difformità, la D.I.A. n.32/2006 che prevedeva ampliamento di tale abitazione "parte" da uno stato concessionato difforme. In definitiva l'unità ad uso residenziale, però, condivide parti comuni (strutture, copertura, accessi) con il resto del capannone, che non risulta assistito da valido titolo edilizio. Alla luce di quanto sopra ed ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001 allo stato attuale: può considerarsi legittima unicamente la porzione oggetto della concessione edilizia del 1997, nei limiti di quanto assentito; il restante corpo di fabbrica non risulta assistito da titolo edilizio idoneo a comprovarne la regolarità urbanistica ed edilizia. Pertanto, non sussistono i presupposti per considerare l'intero capannone, così come pure l'unità distaccata di cui al sub.5 urbanisticamente legittimo. in merito ai costi di sanatoria l'immobile in oggetto, fatta eccezione per la porzione oggetto di concessione edilizia del 1997 (con tutti i limiti prima descritti), risulta privo di titolo edilizio originario idoneo a comprovarne la legittimità urbanistica ed edilizia, in tale situazione non è possibile determinare in maniera univoca i costi di una eventuale sanatoria. Solo qualora l'Amministrazione accertasse la sanabilità dell'opera, potrebbero essere quantificati i relativi costi quindi, in assenza di detto accertamento, l'unica ipotesi alternativa rimane l'adozione di provvedimenti repressivi (demolizione o ripristino dello stato dei luoghi).

Impianti: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Preme infine segnalare che, in relazione agli impianti: - Non è stato possibile verificare l'impianto di smaltimento liquami e comunque non è stata reperita Autorizzazione allo scarico; - Che, in relazione

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

all'unità ad uso abitativo, esiste unicamente una Dichiarazione di Conformità dell'impianto Elettrico del 12/01/2009 relativa alla parte oggetto di amoliamiento dell'unità stessa. Si segnale, infine, che è presente struttura abusiva a ridosso del sub.5.

RISERVE DA SEGNALARE: pag 61 perizia

#### **LOTTO DUE**

**Prezzo base: € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00),**

**Offerta minima: € 48.750,00 (Euro quarantottomilasettecentocinquanta/00),**

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00)**

#### **Descrizione dell'immobile**

#### **LOTTO DUE**

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 21 Locale ad uso Magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 3, Categoria C2. **Bene N° 4** – Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni Locale ad uso Magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 4, Categoria C2. **Bene N° 5** – Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni Locale ad uso Magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 5, Categoria C2. **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Mascagni, 23 Locale di Deposito composto da due vani contigui l'uno all'altro sprovvisto di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 589, Sub. 6, Categoria A5. Rappresentazione catastale: già descritta nella parte che precede per ogni singolo bene. Confini: per ciascun bene del lotto 2 : confina con Via Mascagni ed altri sub. della particella 589. Occupazione: per ciascun bene del lotto 2: l'immobile risulta libero. Parti comuni: per ciascun bene del lotto 2: nessuna parte comune. Provenienza: Bene n. 3 1 il bene oggetto di perizia è pervenuto alla parte eseguita tramite compravendita in Pisa, in data 10.4.1995, rep n. 30645, trascritto R.R.I.I., in data 4.5.1995 al n. 1798 di formalità – Bene n. 4, 5 e 6 i beni oggetto di perizia sono pervenuti alla parte eseguita tramite compravendita in Pisa, in data 20.12.1994, rep n. 30046, trascritto R.R.I.I. di Pisa, in data 13.01.1995 al n. 182. Parti comuni: nessuna

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G7020  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

parte comune per ciascun bene. Servitù: negli atti di provenienza non vengono menzionate. Precisazione/Patti: **Bene 3** Nell'atto di provenienza si fa riferimento a Perizia giurata del 27/10/1994 (allegata all'atto di provenienza di cui ai beni n.4-5-6 del medesimo lotto), in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile. E' presente Contratto di locazione Ultrannovenale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095. **Bene 4 e 5** All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile. E' presente Contratto di locazione Ultrannovenale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095. **Bene 6** L'unità in questione, pur essendo nata come abitazione e censita come tale, allo stato attuale non presenta i requisiti minimi per essere considerata come tale (altezza media inferiore alla minima consentita e totale assenza di servizio igienico). All'atto di provenienza è allegata Perizia giurata in cui il tecnico dichiara che l'unità è inagibile. E' presente Contratto di locazione Ultrannovenale del 26/03/2013 trascritto a Volterra (PI) il 28/03/2013 - Reg.part. 1509, Reg.Gen. 2095. Normativa urbanistica: per ciascun bene del lotto 2: L'unità è inserita in zona A2 - Ambiti della riqualificazione (Art.61 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico. Regolarità edilizia: **Bene 3, 4 e 5** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. E' stata reperita un'unica pratica edilizia riguardante l'intero fabbricato cui l'unità fa parte (P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006 riguardante "Restauro e Risanamento conservativo per la ristrutturazione della copertura, dei solai interni e delle facciate in muratura faccia vista oltre a altri lavori accessori per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità ai piani seminterrati) con Dichiarazione di ultimazione delle opere in data 20/03/2008-Prot.1575. In questo caso lo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. 380/2001. Rispetto alla Planimetria di primo impianto si rileva differente conformazione della forma geometrica della stessa unità immobiliare, realizzazione di porta di collegamento con altra unità oggetto dello stesso lotto (sub.4) e differente altezza. Si segnala inoltre che: - all'interno della D.I.A. n.24

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

del 07/06/2006 è presente Comunicazione del 17/03/2009 da parte del Settore Tecnico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina in cui si segnala che, a seguito di sopralluogo emergevano alcune criticità nei lavori eseguiti in facciata ponendo un termine di 30gg per il completamento delle opere necessarie. In relazione a questo non sono stati rinvenuti ulteriori comunicazioni da parte dell'Amministrazione inerenti il buon esito dei lavori, di conseguenza occorrerà stabilire col Settore Tecnico dell'Amministrazione stessa se quanto rilevato posso dirsi archiviato o se necessiti di ulteriori completamenti; -Pur essendo stata inviata al Comune Dichiarazione di Ultimazione delle opere, le stesse non risultano completate interamente: il rifacimento dei solai intermedi, ad esempio, non è stato portato a termine e vi sono diverse aree con solai puntellati e comunque mai sostituiti oltre che la totale assenza del solaio di piano fra le unità di cui ai sub.3 e 4. -Si vuole precisare che, in merito ai lavori strutturali previsti dalla P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006, non sono state reperite Pratiche sismiche. Le sopracitate difformità andranno regolarizzate mediante pratica di Sanatoria comprensiva di eventuale pratica di Sanatoria sismica (per la realizzazione di apertura di collegamento con il sub.4) al momento non quantificabili in termini di onorario professionale e/o di opere eventuali. Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue: il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che in sede di istruttoria determina: - se l'opera sia sanabile o meno; - se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001; - il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria; - gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti. Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc.. Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

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

**Bene 6** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. E' stata reperita un'unica pratica edilizia riguardante l'intero fabbricato cui l'unità fa parte (P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006 riguardante "Restauro e Risanamento conservativo per la ristrutturazione della copertura, dei solai interni e delle facciate in muratura faccia vista oltre a altri lavori accessori per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità ai piani seminterrati) con Dichiarazione di ultimazione delle opere in data 20/03/2008-Prot.1575. In questo caso lo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. 380/2001. Rispetto alla Planimetria di primo impianto si rileva: -Assenza di muratura interna di divisione tra cucina ed altro locale; -Realizzazione di finestra posta su fronte Sud; -Differente altezza rilevata rispetto a quanto riportata in Planimetria di impianto. Si segnala inoltre che: - all'interno della D.I.A. n.24 del 07/06/2006 è presente Comunicazione del 17/03/2009 da parte del Settore Tecnico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina in cui si segnala che, a seguito di sopralluogo emergevano alcune criticità nei lavori eseguiti in facciata ponendo un termine di 30gg per il completamento delle opere necessarie. In relazione a questo non sono stati rinvenuti ulteriori comunicazioni da parte dell'Amministrazione inerenti il buon esito dei lavori, di conseguenza occorrerà stabilire col Settore Tecnico dell'Amministrazione stessa se quanto rilevato possa dirsi archiviato o se necessiti di ulteriori completamenti; -Pur essendo stata inviata al Comune Dichiarazione di Ultimazione delle opere, le stesse non risultano completate interamente: il rifacimento dei solai intermedi, ad esempio, non è stato portato a termine e vi sono diverse aree con solai puntellati e comunque mai sostituiti oltre che la totale assenza del solaio di piano

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

fre le unità di cui ai sub.3 e 4. Si vuole precisare che, in merito ai lavori strutturali previsti dalla P.E. 37/2006 - D.I.A. n.24 del 07/06/2006, non sono state reperite Pratiche sismiche (lavori di rifacimento struttura di copertura, consolidamenti ecc..) come pure in relazione alla realizzazione di nuova apertura, non sono state reperite Pratiche sismiche. Dall'analisi documentale e dal rilievo effettuato emerge che l'unità immobiliare in oggetto presenta opere edilizie eseguite in assenza/differenza da titolo (rifacimento copertura, consolidamento solaio, apertura su muro portante), oltre a differenza rispetto ai requisiti igienico-sanitari (altezza interna inferiore ai minimi e assenza di servizio igienico), inoltre bisognerà tener conto (in merito alla avvenuta realizzazione della finestra posta su fronte sud) del rispetto delle distanze fra fronti finestrati ecc..e nell'impossibilità di verifica di tale parametro, la necessità di messa in pristino di tale opera realizzata. Conclusioni L'unità immobiliare presenta opere edilizie realizzate in assenza/differenza da titolo (differente altezza, opere eseguite senza deposito sismico ecc..) e non possiede i requisiti minimi igienico-sanitari per essere qualificata come abitazione (altezza interna ridotta e assenza di servizio igienico). Alla data attuale, di conseguenza, l'immobile non può essere sanato come unità abitativa, ma con destinazione di locale di Deposito/Ripostiglio. L'eventuale trasformazione dell'unità a fini abitativi richiederebbe un successivo e distinto titolo edilizio di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e adeguamenti igienico-sanitari, la cui valutazione di merito esula dal presente incarico. Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue: il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che in sede di istruttoria determina: - se l'opera sia sanabile o meno; - se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001; - il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria; - gli oneri di urbanizzazione e il

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti. Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc.. Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni del Comune in quella sede. Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico giuridico. Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione comunale.

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

### **LOTTO TRE**

**Prezzo base: € 80.000,00 (Euro ottantamila/00),**

**Offerta minima: € 60.000 (Euro sessantamila/00),**

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00)**

### **Descrizione dell'immobile**

#### **LOTTO TRE**

**Bene N° 7** Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo, 18 Appartamento per civile abitazione ubicato ai piani terra e seminterrato di più ampio fabbricato composto al piano terra da ingresso, cucina, due camere, bagno e disimpegno oltre a due piccoli resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'edificio; al piano seminterrato, raggiungibile dal piano superiore tramite scala a chiocciola, da due locali accessori, locale tecnico e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 412, Sub. 1, Categoria A4. **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via Nuova del Borgo Appezamento di terreno posto in adiacenza, su lato nord-ovest, dell'alloggio di cui al bene n.7 oggetto del medesimo lotto, adibito a resede di pertinenza dello stesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 676,

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

Qualità Seminativo. Rappresentazione catastale: già descritta nella parte che precede per ogni singolo bene. Confini: Bene 7: a est con Via Nuova del Borgo, a Nord con part.676, ad Ovest con sub.9; Bene 8 ad Ovest Via Nuova del Borgo, a Sud e ad Est part.412. Occupazione: per entrambi i beni 7 e 8: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: - Registrazione contratto: 27/04/2017 - Scadenza contratto: 25/04/2029. Parti comuni: bene 7 : non risultano parti comuni; bene 8 : nessuna. Servitù: Bene n. 7 e 8 nell'atto di provenienza viene menzionata servitù di passo: "...servitù passiva di passo a favore del Sig. xxxxxx, suoi eredi od aventi causa, gravante al terreno di cui alla lett.b (si intende la part.676), per la manutenzione e le eventuali riparazioni della fognatura che passa sul terreno stesso...". Patti: Bene 7 e 8 : è presente Contratto di locazione Ultrannovennale del 26/04/2017 trascritto a Volterra (PI) il 27/04/2017 - Reg.part. 2264, Reg,Gen. 3254. Provenienza: Bene n. 7 e 8 i beni sono prevenuti alla parte eseguita tramite compravendita in Pisa, in data 11.2.2008, rep n. 24844, trascritto R.R.I.I. di Volterra in data 19.2.2008 al n. 935 di formalità. Normativa urbanistica: Bene 7 : L'unità è inserita in zona A1 - Ambiti della conservazione (Art.60 delle N.T.A) del vigente Regolamento Urbanistico; Bene 8: L'unità è inserita in zona "ambiti agricoli di pertinenza del centro storico (Ecs)" di cui all'art.64 del vigente Regolamento Urbanistico come meglio si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Regolarità edilizia: **Bene 7** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: - P.E. n.93/1984: Nulla Osta inerente porta di accesso alla cantina e sistemazione area antistante l'ingresso; - P.E. n.119/1990: Concessione inerente creazione di locale completamente interrato, da realizzarsi in adiacenza all'abitazione, da adibirsi ad autorimessa - LAVORI MAI REALIZZATI; - P.E. 49/2016: C.I.L.A. inerente manutenzione straordinaria delle facciate esterne, ripassatura manto di copertura, sostituzione canali di gronda e discendenti e restauro infissi esterni. Sono state reperite inoltre due planimetrie catastali oltre quella in atti: - Planimetria catastale del

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

27/02/1940; - Planimetria catastale redatta il 04/08/1967. Lo stato legittimo preso come riferimento, ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/2001 è la planimetria catastale del 1940 per il piano terra, mentre per il piano seminterrato la prima rappresentazione grafica è quella relativa alla planimetria del 04/08/1967. Analizzando la prima planimetria si nota che, nel tempo, il fabbricato è stato oggetto di frazionamento ultimato negli anni '60 come meglio si evince dalla planimetria catastale del 04/08/1967 appunto. Il fabbricato insiste in un centro storico abitato, ragione per cui negli anni '60 era in vigore la L.1150/1942 di conseguenza il frazionamento è stato fatto in assenza di licenza edilizia. Confrontando inoltre lo stato legittimo con lo stato di fatto si rileva: - a piano terra alcune modifiche interne, realizzazione di nuova finestra, realizzazione di scala che porta al seminterrato, realizzazione di nuovo vano al posto della scala interna di collegamento al piano primo rappresentata nella planimetria catastale del 1940 ed infine il servizio igienico pare traslato lievemente rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimo (oltre che essere stato oggetto di intervento mediante realizzazione di porta di accesso interna e con differente altezza interna); - a piano seminterrato, varie modifiche in parziale difformità e realizzazione di locale ripostiglio proprio sotto il servizio igienico del piano terra. Tutto quanto sopra premesso ed in relazione alle possibilità di sanatoria: - in merito al frazionamento avvenuto orientativamente dal 1940 al 1967, esso è ammissibile ai sensi dell'art.60 delle N.T.A. vigenti da cui si evince che è consentito il Restauro e risanamento conservativo di cui all'art.54 c.4 ("...Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito se per la realizzazione non è necessaria l'esecuzione di opere che alterino le strutture storiche del fabbricato e le caratteristiche che connotano il tipo edilizio,...) tuttavia si vuole precisare che la regolarizzazione di un frazionamento edilizio non può essere limitata alla sola unità immobiliare oggetto della presente consulenza, ma comporta necessariamente la ricostruzione complessiva dello stato legittimo dell'intero fabbricato, pertanto la sanatoria del frazionamento implica la rappresentazione e la verifica non soltanto dell'unità oggetto di causa, ma anche delle ulteriori porzioni oggi appartenenti a soggetti terzi, con tutte le

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

complessità tecnico-giuridiche che ne conseguono. - In merito alla traslazione del bagno al piano terra, dalla comparazione tra le planimetrie catastali del 1940 e del 1967, dalle mappe di impianto e dalla tessitura muraria del manufatto, appare verosimile che il vano sia sempre stato collocato nell'attuale posizione e che l'apparente differenza riscontrata nella planimetria catastale del 1940 sia dovuta a un errore di rappresentazione grafica. Pertanto, qualora questa ipotesi fosse confermata, il bagno potrebbe ritenersi legittimo (con parziali difformità identificabili nella realizzazione di apertura verso l'unità abitativa e differente altezza interna) e la sola difformità fiscalizzabile rimarrebbe quella relativa al ripostiglio al piano seminterrato (si veda punto successivo). Tuttavia, non potendo escludere in modo assoluto (per mancanza di documentazione fotografica storica o planimetrica integrativa) l'ipotesi alternativa, ossia che il bagno sia stato realmente traslato rispetto alla sua posizione originaria, in tale evenienza si configurerebbe un intervento di demolizione e ricostruzione in altra posizione, per il quale non sarebbe ammissibile la sola fiscalizzazione del ripostiglio, ma occorrerebbe considerare la demolizione complessiva del volume (Wc a piano terra e Ripostiglio a piano seminterrato). In tale ipotesi, peraltro, occorrerebbe un successivo intervento edilizio per la realizzazione di servizio igienico all'interno dell'abitazione. In definitiva quindi, la valutazione definitiva spetta all'Amministrazione comunale nell'ambito dell'istruttoria di una eventuale pratica di sanatoria, in quanto solo in tale sede potrà essere accertato se si sia trattato di un mero errore grafico oppure di una effettiva modifica edilizia. -in merito alla realizzazione del locale ripostiglio, questo si configura come intervento totalmente privo di titolo edilizio realizzato dopo il 1967 non sanabile e che quindi, nella migliore delle ipotesi potrà essere fiscalizzato (mantenimento dell'opera con applicazione di sanzione pecuniaria al posto della demolizione). In alternativa (ipotesi collegata al p.to precedente circa la traslazione del bagno) occorrerà considerare la demolizione del volume In conclusione: Le valutazioni rese in merito alla possibilità di sanatoria o fiscalizzazione delle opere difformi hanno carattere tecnico-ricostruttivo e si fondano sulla normativa vigente (DPR 380/2001, L.R.T. 65/2014) e sugli

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

strumenti urbanistici attualmente applicabili. Tuttavia, la valutazione definitiva della sanabilità delle opere è di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, che si esprime nell'ambito dell'istruttoria formale delle eventuali istanze di sanatoria presentate dai proprietari. Pertanto, fino alla presentazione di un'istanza di accertamento di conformità e alla conclusione della relativa istruttoria, non è possibile affermare con certezza l'esito (accoglimento, diniego o fiscalizzazione). Il presente giudizio deve quindi intendersi come una valutazione tecnico-indicativa, utile a rappresentare il quadro delle difformità e delle relative possibili conseguenze secondo la normativa vigente, ma non sostitutivo del potere decisionale dell'ente locale." Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per una eventuale sanatoria, si precisa quanto segue: il costo complessivo di un procedimento di sanatoria edilizia/accertamento di conformità è costituito da più voci (oblazione/sanzione pecuniaria, pagamento degli oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali, ecc.); l'ammontare delle somme dovute è strettamente connesso a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che in sede di istruttoria determina: - se l'opera sia sanabile o meno; - se applicare la sanzione demolitoria o la fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001; - il valore venale dell'immobile su cui calcolare l'eventuale sanzione pecuniaria; - gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti. Oltre che spese relative ad opere edilizie per eventuali sanatorie sismiche, demolizioni opere, ripristini ecc.. Tali elementi non sono predeterminabili con certezza in sede peritale, in quanto dipendono dal momento in cui verrà presentata l'istanza e dalle determinazioni del Comune in quella sede. Alla luce di ciò, ogni tentativo di stima dei costi risulterebbe meramente indicativo e privo di valore tecnico giuridico. Per questo motivo, pur avendo approfondito il quadro normativo e urbanistico, non è possibile formulare una stima attendibile dei costi di sanatoria senza che sia stata previamente avviata la relativa procedura presso l'Amministrazione comunale. Impianti: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

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

### **Modalità di vendita asincrona**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica**. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita.

#### **1) Deposito delle offerte**

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

Il gestore della vendita telematica è la società EdicomFinance S.r.l., il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente oppure 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 - PVP - al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla “**Proc. Esecutiva n. 183/2024**”, al seguente codice Iban: **IBAN IT 51H0503414022000000003998** su c/c acceso presso Banco BPM, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 183/2024**” **R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) 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

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all’indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it). Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell’offerente che documenta la tempestiva presentazione dell’offerta a norma del periodo precedente. Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell’ipotesi in cui l’avvocato abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al 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.

## **2) 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

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

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 minorenni, 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, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua 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 potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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);
- 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

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

l) 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;

m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

### **3) *Allegati all'offerta***

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

d) 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);

e) 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;

f) 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;

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

h) se l'offerta è presentata da più persone, 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;

i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

l) 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.

#### **4) Saranno considerate inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

#### **5) Modalità della vendita telematica**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso la sede degli Ordini professionali o presso lo studio designato dal professionista delegato o l'altro locale di cui sopra.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

telematica nella data ed all'orario sopra indicati. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in ordinanza di delega e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 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

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. 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, 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 mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

#### **6) Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (**183/2024**), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com); laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;

b) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

(senza incanto) è irrevocabile;

c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

e) 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;

f) 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;

g) 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;

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

h) 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;

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

l) 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; 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;

m) 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 suoi recapiti;

n) 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 rilasciodell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

o) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **7) Saldo prezzo**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 2, dovrà avvenire entro il

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

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. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (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 183/2024.G.E”.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G702O  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: [giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it](mailto:giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it)  
email: [studiolegale@avvocatovecchio.it](mailto:studiolegale@avvocatovecchio.it)

inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc..

Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.). L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### **8) Creditore fondiario**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), il delegato invita l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il

**Avv. Giuseppe Vecchio**  
c.f.: VCCGPP74E08G7020  
Piazza Giuseppe Mazzini, 1, 56127 – Pisa (PI)  
tel: 0509912139  
pec: *giuseppe.vecchio@pecordineavvocatipisa.it*  
email: *studiolegale@avvocatovecchio.it*

deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere). Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale. Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Pisa, 2 marzo 2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Giuseppe Vecchio