

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 131/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura PASTACALDI

Professionista Delegato: Dott. Maurizio MASINI

LOTTO N. 1		BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.1 Negozio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) Via Roma n° 59				
Descrizione sintetica:	Unità immobiliare adibita a negozio posta al piano terra e primo, collegati tra loro da vano scala esclusivo, e facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra; si compone al piano terra da un ampio vano e bagno; al piano primo da un ampio vano, antibagno e bagno.				
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1		
Tipologia immobile:	Fabbricato - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI), Foglio 13, Part. 16, Sub. 3,Categ. C/1, Classe 8, Consistenza 29, Superficie catastale 61 mq, Rendita € 1.141,27, Piano T-1.	Superficie convenzionale:	62 mq		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto l'immobile risulta libero.				
Valore di perizia:	Euro 68.500,00 (sessantottomilacinquecento/00)	Perizia del:	21/10/2024 - 18/06/2026	Ctu:	Geom. David Bendinelli
Prezzo base:	Euro 68.500,00 (sessantottomilacinquecento/00)	Offerta minima:	Euro 51.375,00 (cinquantunomilatrecentosettantacinque/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 1.800,00 (milleottocento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (131/2022) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	22/10/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	23/10/2026	ore:	15:00		

LOTTO N. 2		BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.2 Villetta			
Ubicazione:	Bientina (PI) Via di Tarantano n° 22 Loc. Santa Colomba				
Descrizione sintetica:	Villetta a schiera che si dispone su quattro piani: interrato, terra, primo e sottotetto collegati tra loro da scala interna e composti: al piano interrato da cantina, tre ripostigli e scannafosso su tre lati; al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, al primo piano da tre camere oltre disimpegno notte e bagno, il tutto corredato da terrazzo con accesso da due camere; al piano sottotetto da un'ampia soffitta. Completa la proprietà un porticato di ingresso ed un resede esclusivo posto su tre lati adibito a giardino.				
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bientina al Fg. 28, Part. 374, Sub. 1, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 8,5, Superficie catastale 147 mq, Rendita € 1.141,37, Piano S1-T-1-2.	Superficie convenzionale:	196,40 mq		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.				
Valore di perizia:	Euro 224.000,00 (duecentoventiquattromila/00)	Perizia del:	21/10/2024 - 18/06/2026	Ctu:	Geom. David Bendinelli
Prezzo base:	Euro 224.000,00 (duecentoventiquattromila/00)	Offerta minima:	Euro 168.000,00 (centosessantottomila/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (131/2022) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	22/10/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	23/10/2026	ore:	15:00		
LOTTO N. 3		BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.3 Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) Corso Principe Amedeo n° 4				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, composto da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno; vi si accede dal Corso Principe Amedeo mediante vano scala a comune.				
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pontedera al Fg. 12, Part. 460, Sub. 7, Categ. A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 64 mq, Rendita € 309,87, Piano 1.	Superficie convenzionale:	63 mq		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				

Disponibilità del bene:		Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto l'immobile risulta libero.			
Valore di perizia:	Euro 63.000,00 (sessantatremila/00)	Perizia del:	21/10/2024 - 18/06/2026	Ctu:	Geom. David Bendinelli
Prezzo base:	Euro 63.000,00 (sessantatremila/00)	Offerta minima:	Euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 1.800,00 (milleottocento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (131/2022) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	22/10/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	23/10/2026	ore:	15:00		
LOTTO N. 4 BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.4 Appartamento					
Ubicazione:	Pontedera (PI) Via San Faustino n° 10				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, secondo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali, composto da ingresso- soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi; uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno.				
Diritto reale:	Proprietà		Quota:	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 48, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5, Superficie catastale 119 mq, Rendita € 1.074,23, Piano 1. Il locale autorimessa è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 40, Categ. C/6, Classe 5, Consistenza 15, Superficie catastele 17 mq, Rendita € 75,14, Piano T.		Superficie convenzionale:	132,85 mq	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:		Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto l'immobile risulta occupato dal debitore.			
Valore di perizia:	Euro 199.500,00 (centonovantanovemilacinquecento/00)	Perizia del:	21/10/2024 - 18/06/2026	Ctu:	Geom. David Bendinelli
Prezzo base:	Euro 199.500,00 (centonovantanovemilacinquecento/00)	Offerta minima:	Euro 149.625,00 (centoquarantanovemilaseicentoventicinque/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (131/2022) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				

Modalità di vendita:	<u>Vendita telematica asincrona</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	22/10/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	23/10/2026	ore:	15:00		
LOTTO N. 5					
BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.5 Appartamento					
Ubicazione:	Pontedera (PI) Via San Faustino n° 8				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo, terzo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali; composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, due bagni e due terrazzi: uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno.				
Diritto reale:	Proprietà		Quota:	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 52, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 7, Superficie catastale 126 mq, Rendita € 1.156,86, Piano 2. Il locale autorimessa è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 39, Categ. C/6, Classe 5, Consistenza 16, Superficie catastele 17 mq, Rendita € 80,15, Piano T.		Superficie convenzionale:	139,70 mq	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto l'immobile risulta occupato dal debitore.				
Valore di perizia:	Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)	Perizia del:	21/10/2024 - 18/06/2026	Ctu:	Geom. David Bendinelli
Prezzo base:	Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)	Offerta minima:	Euro 157.500,00 (centocinquantesettemilacinquecento/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (131/2022) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	<u>Vendita telematica asincrona</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	22/10/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	23/10/2026	ore:	15:00		
LOTTO N. 6					
BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.6 Fabbricato artigianale					
Ubicazione:	Pontedera (PI) Via Barsanti n° 9				
Descrizione sintetica:	Una porzione di un più ampio fabbricato artigianale-industriale, composta da due unità immobiliari, corredate ciascuna da resede esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è posta a sud dell'intero fabbricato ed è composta da un ampio locale ad uso commerciale, due uffici, locale archivio, locale tecnico, locale spogliatoio e servizio igienico al piano terra; due uffici e servizio igienico al piano primo accessibili da scala interna. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 600 mq. situato sui tre lati est, sud ed ovest.				

Diritto reale:	Proprietà		Quota:	1/1	
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 5, Part. 327, Sub. 6, Categ. D/8, Rendita € 4.072,00, Piano T-1.		Superficie convenzionale:	546 mq	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto l'immobile risulta occupato dal debitore.				
Valore di perizia:	Euro 264.000,00 (duecentosessantaquattromila/00)	Perizia del:	21/10/2024 - 18/06/2026	Ctu:	Geom. David Bendinelli
Prezzo base:	Euro 264.000,00 (duecentosessantaquattromila/00)	Offerta minima:	Euro 198.000,00 (centonovantottomila/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 5.000,00 (cinquemila/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (131/2022) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	Vendita telematica asincrona				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	22/10/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	23/10/2026	ore:	15:00		
LOTTO N. 7 BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.7 Fabbricato Artigianale; bene n. 8 Terreno					
Ubicazione:	Bientina (PI) Via Valdinievole n° 164 Loc. Santa Colomba				
Descrizione sintetica:	Fabbricato artigianale per la lavorazione e conservazione della frutta, sito nel Comune di Bientina, località Santa Colomba via Valdinievole sud.164, composto di un solo piano fuori piano terra, della superficie coperta di mq. 2.500,00 circa. All'interno si trovano diversi locali ad uso magazzino, servizi igienici, locale autoclave, locale caldaia e cabina elettrica; sono altresì presenti dei locali ad uso ufficio ubicati al piano primo (sopra i locali servizi igienici del piano terra) raggiungibili mediante scala metallica a vista interna. Alcuni appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Bientina, via Valdinievole sud, località Santa Colomba, posti rispettivamente ad est, nord ed ovest rispetto al fabbricato artigianale di cui al bene n.7.				
Diritto reale:	Proprietà		Quota:	1/1	
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bientina (PI) al Fg. 27, Part. 95, Sub. 1, Categ. D/8, Rendita € 9.640,00, Piano T. Il terreno è rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Bientina (PI) al Fg. 27, Part. 182, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie 182 mq, Reddito dominicale € 1,36, Reddito agrario € 1,17; al Fg. 27, Part. 183, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie 20 mq, Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,04; Fg. 27, Part. 198, Qualità Seminativo arborato, Superficie 337 mq, Reddito dominicale € 0,70, Reddito agrario € 0,70; Fg. 25, Part. 192, Qualità Bosco ceduo, Superficie 1790 mq, Reddito dominicale € 2,77, Reddito agrario € 0,28; Fg. 25, Part. 201, Qualità Bosco misto, Classe U, Superficie 238 mq, Reddito dominicale € 0,44, Reddito agrario € 0,07; Fg. 25, Part. 258, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Superficie 2085 mq, Reddito dominicale € 3,23, Reddito agrario € 0,32.		Superficie convenzionale:	7) 2796 mq - 8) 4652 mq	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				

Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto il fabbricato artigianale risulta occupato da terzi senza titoli, mentre il terreno risulta libero.				
Valore di perizia:	Euro 755.000,00 (settecentocinquantacinquemila/00)	Perizia del:	21/10/2024 - 18/06/2026	Ctu:	Geom. David Bendinelli
Prezzo base:	Euro 755.000,00 (settecentocinquantacinquemila/00)	Offerta minima:	Euro 566.250,00 (cinquecentosessantaseimiladuecentocinquanta/00)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo:	Euro 10.000,00 (diecimila/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (131/2022) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	<u>Vendita telematica asincrona</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	22/10/2026	ore:	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	23/10/2026	ore:	15:00		

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Maurizio MASINI, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza del 19 novembre 2025 notificata in data 21 novembre 2025,

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n° 2/D e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it – **il giorno 23 ottobre 2026 alle ore 15:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione degli immobili: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. David Bendinelli datata 21/10/2024 e nella successiva integrazione del 18/06/2026 che costituiscono parte integrante del presente Avviso.

La vendita avrà ad oggetto n. 7 lotti così costituiti:

Lotto N°1 – Negozio ubicato a Pontedera (PI) – Via Roma, n° 59, piano T-1;

<u>LOTTO N° 1 – Negozio ubicato a Pontedera (PI) – Via Roma, n° 59, piano T-1.</u>

Intera quota del diritto di proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozio, sita in Pontedera via Roma n.59, angolo via della Misericordia, posta al piano terra e primo, collegati tra loro da vano scala esclusivo, e facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra; si compone al

piano terra da un ampio vano e bagno; al piano primo da un ampio vano, antibagno e bagno. Vi si accede direttamente da via Roma.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c., in particolare la copertura, le facciate e muri perimetrali.

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona B, sottozona B1 - insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, comparto 20, ed è disciplinato dagli art.8, 8.1 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 1 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 13, Part. 16, Sub. 3, Categ. C/1, Classe 8, Consistenza 29, Superficie catastale 61 mq, Rendita euro 1.141,27, Piano T - 1.

Dalla perizia redatta dal Geom. David Bendinelli emerge che non sussiste corrispondenza catastale. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 01/03/2023 e a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico è stata modificata la disposizione interna dei servizi igienici (sia del piano terra che del piano primo).

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Confini

Il lotto confina a nord con via della Misericordia, ad ovest con via Roma, a sud con proprietà *****/*****, il tutto salvo se altri.

Provenienza

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta pervenuta all'esecutato per atto di divisione del 24/10/1990 Notaio Mario Marinella Repertorio n° 3953, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 08/11/1990 al Reg. gen. 15101 e al Reg. part. 10227, registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera (PI) in data 07/11/1990 al Reg. n° 1897.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che non ci sono servitù, censi, livelli o usi civici.

Vincoli od Oneri Condominiali

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

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta libero.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli del 21/10/2024 e alla successiva integrazione del 18/06/2026 depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

L'Esperto evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risulta depositata la seguente pratica edilizia:

- D.I.A. n.86-03 prot.n.0010995 del 24/02/2003 per fusione di due unità immobiliari e realizzazione di servizio igienico.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, interne inerenti la traslazione di tramezzature (è stata

modificata la disposizione interna dei servizi igienici sia del piano terra che del piano primo) prospettiche, con modifica delle aperture finestrate.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, secondo l'Esperto Stimatore, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera.

L'Esperto Stimatore quantifica il costo per la predetta pratica edilizia in via prudenziale in euro 4.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, il Geom. David Bendinelli constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto e precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione dell'Esperto Stimatore.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico e alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

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

- **prezzo base euro 68.500,00 (sessantottomilacinquecento/00);**
- **offerta minima euro 51.375,00 (cinquantunomilatrecentosettantacinque/00);**

- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00 (milleottocento/00).**

Lotto N° 2 – Villetta ubicata a Bientina (PI) – Via di Tarantano n° 22 Loc. Santa Colomba;

<u>LOTTO N° 2 – Bene n° 2: Villetta ubicata a Bientina (PI) – Via di Tarantano n° 22 Loc. Santa Colomba.</u>

Intera quota del diritto di proprietà di una villetta di tipologia a schiera sita in Bientina, località Santa Colomba, via di Tarantano n.22. La villetta in oggetto si dispone su quattro piani: interrato, terra, primo e sottotetto collegati tra loro da scala interna e composti: al piano interrato da cantina, tre ripostigli e scannafosso su tre lati; al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, al primo piano da tre camere oltre disimpegno notte e bagno, il tutto corredato da terrazzo con accesso da due camere; al piano sottotetto da un'ampia soffitta. Completa la proprietà un porticato di ingresso ed un resede esclusivo posto su tre lati adibito a giardino. Alla villetta si accede dalla via di Tarantano mediante strada privata catastalmente identificata dal fg.28 part.374 sub.8 (bene comune non censibile ai subb. dal 1 al 6).

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare, i muri perimetrali e la strada privata identificata catastalmente dalla part.374 sub.8, bene comune non censibile ai subb. dal 1 al 6.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 2 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bientina (PI) al Fg. 28, Part. 374, Sub. 1, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 8,5, Superficie catastale 147 mq, Rendita euro 1.141,37, Piano S1 - T – 1 - 2.

Dalla perizia redatta dal Geom. David Bendinelli emerge che non sussiste corrispondenza catastale. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 01/03/2023 e a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico modifiche interne, prospettiche e di sagoma fuori tolleranza.

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Confini

Il lotto confina a nord con proprietà *****, a est con via di Tarantano, a ovest con proprietà *****/*****, a sud con strada privata identificata catastalmente dalla part. 374 sub.8 (BCNC), tutto salvo se altri.

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute all'esecutato per atto di compravendita del 13/12/1994 Notaio Paolo Ghiretti Repertorio n° 19047 Raccolta n° 6763, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 28/12/1994 al Reg. gen. 15990 e al Reg. part. 10741 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 02/01/1995 al Reg. n° 12.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Paolo Ghiretti del 13/12/1994 rep.19047 trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 28/12/1994 al Reg. part. 10741, viene riportato che "sull'area rappresentata nel foglio 28 dalla part.374 grava una servitù di passo con ogni mezzo a favore delle part.353 e 354"; sempre dal predetto atto si riporta: "ciascuna parte acquirente prende atto che l'originaria particella 337 (della consistenza di mq.2615) del foglio 28 è gravata da servitù di elettrodotto a favore dell'Enel costituita detta servitù, con atto ai rogiti del Notaio Martini del 28/04/1977 trascritto a Pisa il 13/05/1977 al n.3629 particolare, ed è grava dal vincolo non edificandi per un indice volumetrico parti a 500 mc. da utilizzare per la realizzazione del progetto edilizio sui terreni confinanti di proprietà Basso Agostino, il tutto come meglio risulta dall'atto Notaio Martini del 2/08/1989, registrato a Pontedera l'11/08/1989 al n.1616, che ciascuna parte acquirente dichiara di ben conoscere"..

Vincoli od Oneri Condominiali

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

Occupazione

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

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli del 21/10/2024 e nella successiva integrazione del 18/06/2026 depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

L'Esperto evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bientina, per il bene in oggetto, risulta depositata la seguente pratica edilizia:

- C.E. n.83/92 prot.n.5103 del 16/03/1993 per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, interne, prospettiche e di sagoma fuori tolleranza.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, secondo l'Esperto Stimatore, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bientina.

L'Esperto Stimatore quantifica il costo per la predetta pratica edilizia in via prudenziale in euro 6.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, il Geom. David Bendinelli constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto e precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero

variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione dell'Esperto Stimatore.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico e alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

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

- **prezzo base euro 224.000,00 (duecentoventiquattromila/00);**
- **offerta minima euro 168.000,00 (centosessantottomila/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).**

Lotto N° 3 – Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1;

<u>LOTTO N° 3 – Bene n° 3: Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1</u>
--

Intera quota del diritto di proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, Corso Principe Amedeo n.4, composto da

soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno; vi si accede dal Corso Principe Amedeo mediante vano scala a comune.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Fa parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 del c.c. ed in particolare il vano scala, la copertura e le facciate.

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A1 - insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 3 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 460, Sub. 7, Categ. A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 64 mq, Rendita euro 309,87, Piano 1.

Dalla perizia redatta dal Geom. David Bendinelli emerge che non sussiste corrispondenza catastale. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 01/03/2023 e a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico è stata demolita la parete che divideva l'ingresso dal soggiorno.

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Confini

Il lotto confina con vano scala comune, Corso Principe Amedeo, proprietà *****, il tutto salvo se altri.

Provenienza

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta pervenuta all'esecutato per atto di compravendita con rogito del 28/02/1985 del Notaio Galeazzo Martini Rep. N° 200467 Racc. N° 22.279, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 09/03/1985 Reg. Gen. 2692 Reg. Part. 1971 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 18/03/1985 al Reg. N°811.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto afferma che non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riporta che la registrazione è avvenuta in data 20/05/2019 e la scadenza in data 31/05/2025.

La relazione di ricognizione del Custode redatta ai sensi dell'art. 560 c.p.c. in data 25/09/2024 evidenzia che in data 01/06/2024 a mezzo pec, il conduttore comunicava la propria volontà di recedere anticipatamente dal contratto a partire dal 01/07/2024 e che in tale data l'incaricato I.v.g. si è recato presso l'immobile in questione e un delegato per conto della società gli ha consegnato le chiavi d'accesso.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli del 21/10/2024 e alla successiva integrazione del 18/06/2026 depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

L'Esperto evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, non risultano pratiche edilizie.

Considerato quindi che per l'immobile in oggetto non risulta alcuna pratica edilizia visionabile e di conseguenza non esiste una rappresentazione grafica planimetrica attestante lo stato legittimo dello stesso, l'unico elemento grafico di supporto resta la planimetria catastale d'impianto.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 01/03/2023 e a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico è stata demolita la parete che divideva l'ingresso dal soggiorno.

Al fine di regolarizzare la suddetta difformità, secondo l'Esperto Stimatore, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

L'Esperto Stimatore quantifica il costo per la predetta pratica edilizia in via prudenziale in euro 3.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, il Geom. David Bendinelli constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto e precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico e alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

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

- **prezzo base euro 63.000,00 (sessantatremila/00);**
- **offerta minima euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00 (milleottocento/00).**

Lotto N° 4 – Appartamento ubicato a Pontedera (PI) – Via San Faustino n° 10, piano 1;

LOTTO N° 4 – Bene n° 4: Appartamento ubicato a Pontedera (PI) – Via San Faustino n° 10, piano 1.

Intera quota del diritto di proprietà di un appartamento per civile abitazione, ubicato a Pontedera (PI), Via San Faustino n° 10, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, secondo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali, composto da ingresso- soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi; uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il secondo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare:

- il resede destinato a parcheggio (gravato da diritto di passo a favore di terzi) identificato dalla part.559 sub.23 quale bene non censibile comune ai subalterni dal 30 al 58;
- la piazzetta e il marciapiede di Via San Faustino identificati dalla part.559 sub.26 quali beni non censibili comuni al sub.30 e ai sub. dal 42 al 58;
- il vano scale identificato dalla part.559 sub.28 quale bene comune non censibile comune ai sub.48 e 52;
- la loggetta identificata dalla part.559 sub.29 quale bene comune non censibile comune ai sub.43, 44, 48 e 52.

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1 a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A2 - insediamenti di valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7, 7.2 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Mario Marinella del 19/06/2002 Rep. N° 12886 è riportata una Convenzione edilizia stipulata tra la società ***** ed il Comune di Pontedera del 25/06/1999 trascritta a Pisa il 19/07/1999 al N. 8087 particolare.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 4 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 48, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5, Superficie catastale 119 mq, Rendita euro 1.074,23, Piano 1. Il locale autorimessa è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 40, Categ. C/6, Classe 5, Consistenza 15, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 75,14, Piano T.

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

Confini

L'appartamento confina a nord con proiezione resede a comune identificato dalla Part. 559 Sub. 26 e via San Faustino, a sud con proiezione resede a comune identificato dalla Part. 559 Sub. 23, a est con proprietà ***** e vano scala condominiale, il tutto salvo se altri.

Il garage confina a nord con vano scala a comune identificato dalla Part. 559 Sub. 28, a sud con resede a comune identificato dalla Part. 559 Sub. 23, a ovest con proprietà *****, a est con proprietà *****, il tutto salvo se altri.

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute all'esecutato per atto di compravendita con rogito del 19/06/2002 del Notaio Mario Marinella Rep. N° 12886, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 26/06/2002 Reg. Gen. 12327 Reg. Part. 8307, registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 03/07/2002 al Reg. N° 2082.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che dalle ricerche effettuate emerge che sul resede destinato a parcheggio grava servitù di passo a favore di terzi come risulta dall'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Mario Marinella del 19/06/2002 Rep. N° 12.886. Non vi sono censi, livelli e usi civici.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto afferma che sono presenti vincoli od oneri condominiali che restano a carico dell'acquirente.

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato dallo studio ***** di Pontedera; il relativo regolamento si trova allegato all'atto Notaio Napolitano del 11/02/2002 registrato a Pontedera il 26/02/2002 al N° 587, trascritto a Pisa il 20/02/2002 al Regist. Part. N° 2254.

Nel bilancio preventivo 2023/2024 fornito dall'amministratore, per l'appartamento in oggetto, gli oneri condominiali ammontavano ad euro 264,00.

Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso del decreto di trasferimento e dell'anno precedente, ai sensi dell'art.63 c.4 delle disp.att. c.c.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato dal debitore.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli del 21/10/2024 e alla successiva integrazione del 18/06/2026 depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

L'Esperto evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risultano depositate la seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 249/99 p.e. 568/98 del 03/08/1999;
- Comunicazione di fine lavori e domanda di abitabilità prot. 0020025 del 15/04/2002.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, interne e prospettiche.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, secondo l'Esperto Stimatore, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera.

L'Esperto Stimatore quantifica il costo per la predetta pratica edilizia in via prudenziale in euro 4.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, il Geom. David Bendinelli constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto e precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE, mentre risultano disponibili la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

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

- **prezzo base euro 199.500,00 (centonovantanovemilacinquecento/00);**
- **offerta minima euro 149.625,00 (centoquarantanovemilaseicentoventicinque/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).**

Lotto N° 5 – Appartamento ubicato a Pontedera (PI) – Via San Faustino n° 8, piano 2;

LOTTO N° 5 – Bene n° 5: Appartamento ubicato a Pontedera (PI) – Via San Faustino n° 8, piano 2.

Intera quota del diritto di proprietà di un appartamento per civile abitazione, ubicato a Pontedera (PI) via San Faustino n° 8, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo, terzo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali; composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, due bagni e due terrazzi: uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il terzo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. e in particolare:

- il resede destinato a parcheggio (gravato da diritto di passo a favore di terzi) identificato dalla part.559 sub.23 quale bene non censibile comune ai subalterni dal 30 al 58;
- la piazzetta e il marciapiede di Via San Faustino identificati dalla part.559 sub.26 quali beni non censibili comuni al sub.30 e ai sub. dal 42 al 58;
- il vano scale identificato dalla part.559 sub.28 quale bene comune non censibile comune ai sub.48 e 52;
- la loggetta identificata dalla part.559 sub.29 quale bene comune non censibile comune ai sub.43, 44, 48 e 52.

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A2 - insediamenti di valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7, 7.2 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Marinella del 19/06/2002 rep.12886 è riportata una Convenzione edilizia stipulata tra la società ***** ed il Comune di Pontedera del 25/06/1999 trascritta a Pisa il 19/07/1999 al n.8087 particolare.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 5 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 52, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 7, Superficie catastale 126 mq, Rendita euro 1.156,86, Piano 2. Il locale autorimessa è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 12, Part. 559, Sub. 39, Categ. C/6, Classe 5, Consistenza 16, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 80,15, Piano T.

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

Confini

L'appartamento confina a nord con proiezione resede a comune identificato dalla Part. 559, Sub. 26 e via San Faustino, a sud con proiezione resede a comune identificato dalla Part. 559, Sub. 23, a est con proprietà *****, il tutto salvo se altri.

Il garage confina a nord con vano scala a comune identificato dalla Part. 559 Sub. 28, a sud con resede a comune identificato dalla Part. 559 Sub. 23, a ovest con proprietà *****, a est con proprietà *****, il tutto salvo se altri.

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute all'esecutato per atto di compravendita con rogito del 19/06/2002 del Notaio Mario Marinella Rep. N° 12886 Racc N° 8817, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 26/06/2002 Reg. Gen. 12328 Reg. Part. 8.308, registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 03/07/2002 al Reg. N° 2082.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che dalle ricerche effettuate emerge che sul resede destinato a parcheggio grava servitù di passo a favore di terzi come risulta dall'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Mario Marinella del 19/06/2002 Rep. N° 12886. Non vi sono censi, livelli e usi civici.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto afferma che sono presenti vincoli od oneri condominiali che restano a carico dell'acquirente.

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato dallo studio ***** di Pontedera; il relativo regolamento si trova allegato all'atto Notaio Napolitano del 11/02/2002 registrato a Pontedera il 26/02/2002 al N° 587, trascritto a Pisa il 20/02/2002 al Regist. Part. N° 2254.

Nel bilancio preventivo 2023/2024 fornito dall'amministratore, per l'appartamento in oggetto, gli oneri condominiali ammontavano ad euro 2.290,65.

Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso del decreto di trasferimento e dell'anno precedente, ai sensi dell'art.63 c.4 delle disp.att. c.c.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato dal debitore.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli del 21/10/2024 e alla successiva integrazione del 18/06/2026 depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

L'Esperto evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risultano depositate la seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 249/99 p.e. 568/98 del 03/08/1999;
- Comunicazione di fine lavori e domanda di abitabilità prot. 0020025 del 15/04/2002.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, interne e prospettiche.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, secondo l'Esperto Stimatore, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

L'Esperto Stimatore quantifica il costo per la predetta pratica edilizia in via prudenziale in euro 4.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, il Geom. David Bendinelli constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto e precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE, mentre risultano disponibili la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

Il Lotto n° 5 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00);**
- **offerta minima euro 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).**

Lotto N° 6 – Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) – Via Barsanti n° 9, piano T - 1;

LOTTO N° 6 – Bene n° 6: Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) – Via Barsanti n° 9, piano T - 1.

Intera quota del diritto di proprietà di una porzione di un più ampio fabbricato artigianale-industriale, composta da due unità immobiliari, corredate ciascuna da resede esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è posta a sud dell'intero fabbricato ed è composta da un ampio locale ad uso commerciale, due uffici, locale archivio, locale tecnico, locale spogliatoio e servizio igienico al

piano terra; due uffici e servizio igienico al piano primo accessibili da scala interna. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 600 mq. situato sui tre lati est, sud ed ovest.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA salvo opzione nei termini di legge.

L'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Fa parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare la copertura ed il muro di confine con l'altra unità immobiliare.

Si segnala la convenzione di lottizzazione stipulata con atto ai rogiti Notaio Francesco Ebner in data 16/10/1979, rep.36102/4648, trascritta a Pisa il 12/11/1979 al n.8065 particolare, tra il Comune di Pontedera e la ditta costruttrice dell'intero fabbricato.

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B10 La Bianca, classificato nella zona D, sottozona D2a, comparto 7 - insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti, ed è disciplinato dagli art.10, 10.4 e 63 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 6 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) al Fg. 5, Part. 327, Sub. 6, Categ. D/8, Rendita euro 4.072,00, Piano T - 1.

Dalla perizia redatta dal Geom. David Bendinelli emerge che non sussiste corrispondenza catastale. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 01/03/2023 e a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico risulta realizzato un locale tecnico sul lato sud est del capannone e risulta modificata la dislocazione interna dei locali adibiti ad ufficio (sia del piano terra che del piano primo).

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Confini

Il lotto confina a nord con proprietà *****, a est con via Barsanti, a sud con via della Virgola, il tutto salvo se altri.

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute all'esecutato per atto di compravendita con rogito del 19/12/2002 del Notaio Leonardo Ruta Rep. N° 98259, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 30/12/2002 Reg. Gen. 25.839 Reg. Part. 17479, registrato presso l'Ufficio del Registro di Empoli in data 27/12/2002 al Reg. N° 1133.

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Mario Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società ***** modificava la propria ragione sociale in *****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Mario Marinella del 03/04/2024 rep.n.4072 la società ***** modificava la propria ragione sociale in *****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che dalle ricerche effettuate emerge che non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

Vincoli od Oneri Condominiali

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

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato dal debitore.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli del 21/10/2024 e alla successiva integrazione del 18/06/2026 depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa –

Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

L'Esperto evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risultano depositate la seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire nr. 60 del 05/06/2002 p.e. 727/2001 e successiva variante del 18/12/2002,
- Domanda di Agibilità/Uso 131/2002 del 18/12/2002 e Comunicazione di Fine Lavori prot. 0060556 del 19/12/2002;
- S.C.I.A. 962-12 del 02/11/2012 prot. 0041382 per cambio uso e realizzazione ripostiglio interno;
- Variante in corso d'opera prot. 0046040 del 17/12/2012;
- Comunicazione di fine lavori prot. 0000287 del 04/01/2013;
- Attestazione di Agibilità del 03/06/2013 prot. 0017938 del 05/06/2013.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, interne, prospettiche e di sagoma (altezza fuori tolleranza).

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, secondo l'Esperto Stimatore, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedera.

L'Esperto Stimatore quantifica il costo per la predetta pratica edilizia in via prudenziale in euro 6.000,00 circa comprensiva dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, il Geom. David Bendinelli constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto e precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico e alcuna

dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, mentre risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

G. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

Il Lotto n° 6 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 264.000,00 (duecentosessantaquattromila/00);**
- **offerta minima euro 198.000,00 (centonovantottomila/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

Il Lotto N° 7 è così costituito:

Bene N° 7 – Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud n° 164, loc. Santa Colomba, piano T;

Bene N° 8 – Terreno ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba;

LOTTO N° 7 – Bene n° 7: Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud n° 164, loc. Santa Colomba, piano T.

Intera quota del diritto di proprietà di un fabbricato artigianale per la lavorazione e conservazione della frutta, sito nel Comune di Bientina, località Santa Colomba via Valdinievole sud.164, composto di un solo piano fuori piano terra, della superficie coperta di mq. 2.500,00 circa. All'interno si trovano diversi locali ad uso magazzino, servizi igienici, locale autoclave, locale

caldaia e cabina elettrica; sono altresì presenti dei locali ad uso ufficio ubicati al piano primo (sopra i locali servizi igienici del piano terra) raggiungibili mediante scala metallica a vista interna.

Completa la proprietà un'ampia tettoia di mq.430 circa posta sul lato est del fabbricato ed un resede esclusivo che circonda per tre lati il fabbricato, della superficie di mq.5.100,00 circa.

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

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Non vi sono parti comuni.

Si segnala la convenzione edilizia ai rogiti Notaio Mario Marinella del 27/09/2011 N° Rep. 25202/17210 trascritta a Pisa il 03/10/2011 al n.10993 particolare, stipulata tra il Comune di Bientina e *****.

LOTTO N° 7 – Bene n° 8: Terreno ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud, loc. Santa Colomba.

Intera quota del diritto di proprietà di alcuni appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Bientina, via Valdinievole sud, località Santa Colomba, posti rispettivamente ad est, nord ed ovest rispetto al fabbricato artigianale di cui al bene n.7. I terreni rappresentati nel foglio 27 part.11e 182 e 183 della superficie catastale complessiva di mq.202 sono adibiti a strada, e più precisamente strada denominata via dello Zarellone; il terreno rappresentato dalla part.198 del foglio 27 della superficie catastale di mq.337 è adibito a verde incolto. I terreni rappresentati nel foglio 25 dalle part.192, 201 e 258 della superficie catastale complessiva di mq.4113 sono adibiti a bosco.

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

Non vi sono parti comuni.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Bientina, secondo il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni dell'Unione Valdera e il Primo Piano Operativo con contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. e al P.S.I.U., adottato con Deliberazione di Consiglio

Comunale n. 23 del 26/04/2022 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 25/05/2022, i terreni in oggetto risultano classificati nel modo seguente:

- foglio 25 part. 192, 201 e 258: parte in III nel Subsistema della collina - le aree collinari e il Sir delle Cerbaie (art.39) - zona bosca, ed in parte nell'U.T.O.E. 5 Santa Colomba (art.41).

Disciplina delle trasformazioni (art.40.2) - le aree interne di nuova attuazione;

- foglio 27 part.183: viabilità;

- foglio 27 part.198: nell'U.T.O.E. 5 Santa Colomba (art.41) – Disciplina delle trasformazioni (art.40.2) - le aree interne di nuova attuazione.

Nel piano operativo adottato sono classificate nel modo seguente:

- foglio 25 part.192, 201 e 258: parte in zona E4 – Sistema agricolo ambientale del mosaico colturale e boscato di collina (art.24.5); ed in parte nell'RU – Zone destinate ad interventi di rigenerazione urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette ad intervento convenzionato (P.R./P.R.U.) – (art.26.7).

- foglio 27 part.182, 183 e 198: RU – Zone destinate ad interventi di rigenerazione urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette ad intervento convenzionato (P.R./P.R.U.) – (art.26.7).

Infine, ai sensi del Piano Strutturale Intercomunale adottato le aree di cui al foglio 27 part.182, 183 e 198 ricadono interamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, mentre le aree di cui al Foglio 25 part.192, 201 e 258 ricadono parzialmente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n.27 rilasciato dal Comune di Bientina in data 11/07/2024.

Rappresentazione catastale

LOTTO N° 7 – Bene n° 7: Fabbriato artigianale ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud n° 164, loc. Santa Colomba, piano T.

Il Bene N° 7 è rappresentato nel Catasto Fabbriati del Comune di Bientina (PI) al Fg. 27, Part. 95, Sub. 1, Categ. D/8, Rendita euro 9.640,00, Piano T.

Dalla perizia redatta dal Geom. David Bendinelli emerge che non sussiste corrispondenza catastale. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 07/02/2023 e a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile,

nello specifico non è rappresentata la porzione degli uffici del piano primo, realizzazione di magazzini e celle frigorifero.

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

LOTTO N° 7 – Bene n° 8: Terreno ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud, loc. Santa Colomba.

Il Bene N° 8 è rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Bientina (PI) al Fg. 27, Part. 182, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie 182 mq, Reddito dominicale euro 1,36, Reddito agrario euro 1,17; al Fg. 27, Part. 183, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie 20 mq, Reddito dominicale euro 0,04, Reddito agrario euro 0,04; Fg. 27, Part. 198, Qualità Seminativo arborato, Superficie 337 mq, Reddito dominicale euro 0,70, Reddito agrario euro 0,70; Fg. 25, Part. 192, Qualità Bosco ceduo, Superficie 1790 mq, Reddito dominicale euro 2,77, Reddito agrario euro 0,28; Fg. 25, Part. 201, Qualità Bosco misto, Classe U, Superficie 238 mq, Reddito dominicale € 0,44, Reddito agrario euro 0,07; Fg. 25, Part. 258, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Superficie 2085 mq, Reddito dominicale euro 3,23, Reddito agrario euro 0,32.

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

Confini

LOTTO N° 7 – Bene n° 7: Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud n° 164, loc. Santa Colomba, piano T.

Il fabbricato confina a sud con Via Valdinievole Sud, a ovest con Via dello Zarellone, a nord ed est con terreni di proprietà di cui al Bene n° 8, il tutto salvo se altri.

LOTTO N° 7 – Bene n° 8: Terreno ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud, loc. Santa Colomba.

I terreni identificati dalle Part. 182 e 183 del fg. 27, confinano nel loro insieme, a nord con Via dello Zarellone, a ovest con proprietà *****, a est con il fabbricato di proprietà di cui al Bene n° 7, il tutto salvo se altri.

I terreni identificati dalle Part. 201, 192 e 258 del Fg. 25, confinano nel loro insieme, a nord ed est con proprietà *****, a ovest con proprietà *****/*****, a sud con il fabbricato di proprietà di cui al Bene n° 7, il tutto salvo se altri.

Provenienza

LOTTO N° 7 – Bene n° 7: Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud n° 164, loc. Santa Colomba, piano T.

La provenienza ventennale in relazione al fabbricato evidenzia l'atto di regolarizzazione di società di fatto con rogito del 28/12/1984 del Notaio Sergio Napolitano Rep. N° 3317, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 25/01/1985 Reg. Gen. 946 Reg. Part. 729, registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 17/01/1985 al Reg. N° 167.

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Mario Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società ***** modificava la propria ragione sociale in *****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Mario Marinella del 03/04/2024 rep.n.4072 la società ***** modificava la propria ragione sociale in *****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

LOTTO N° 7 – Bene n° 8: Terreno ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud, loc. Santa Colomba.

La provenienza ventennale in relazione al fabbricato evidenzia l'atto di regolarizzazione di società di fatto con rogito del 28/12/1984 del Notaio Sergio Napolitano Rep. N° 3317, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 25/01/1985 Reg. Gen. 946 Reg. Part. 729, registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 17/01/1985 al Reg. N° 167.

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Mario Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società ***** modificava la propria ragione sociale in *****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Mario Marinella del 03/04/2024 rep.n.4072 la società ***** modificava la propria ragione sociale in *****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di

Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che dalle ricerche effettuate emerge che, sia per il Bene n° 7 che per il Bene n° 8, non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'Esperto afferma che non sono presenti vincoli od oneri condominiali, sia per il Bene n° 7 che per il Bene n° 8.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile costituente il Bene N° 7 risulta occupato da terzi senza titolo, mentre il terreno risulta libero.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

LOTTO N° 7 – Bene n° 7: Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud n° 164, loc. Santa Colomba, piano T.

Circa la situazione urbanistica, la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli del 21/10/2024 e successiva integrazione del 18/06/2026 depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

L'Esperto evidenzia che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Bientina, per il bene in oggetto, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 135/1979 per ampliamento fabbricato esistente;
- C.E. 52/1981 variante alla suddetta C.E.;
- Comunicazione di fine lavori del 13/10/1981;
- Domanda di Abitabilità/Uso prot. 2636/1983 del 29/03/1983.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, interne per realizzazione di magazzini/celle frigorifere, modifiche prospettiche, traslazioni di aperture esterne e della tettoia, assenza di controsoffitto interno.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bientina.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in euro 10.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, il Geom. David Bendinelli constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto e precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

LOTTO N° 7 – Bene n° 7: Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) – Via Valdinievole sud n° 164, loc. Santa Colomba, piano T.

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione energetica dell'immobile / APE, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico e alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

H. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

Il Lotto n° 7 è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 755.000,00 (settecentocinquantacinquemila/00);**
- **offerta minima euro 566.250,00 (cinquecentosessantaseimiladuecentocinquanta/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 10.000,00 (diecimila/00).**

I. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità telematiche e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia. n. 32 del 26 febbraio 2015. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

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

J. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- F) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- G) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- H) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- I) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- J) la data, l'orario e il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- K) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- M) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- N) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i) se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN IT 62 S 05232 71160 000000040080, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 131/2022 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione" (con indicazione del numero del lotto per il quale si intende presentare l'offerta), dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 23 ottobre 2026 alle ore 15:00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n° 2/D, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

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

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

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

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

Modalità della vendita telematica

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, darà inizio alle operazioni di vendita.

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 28 ottobre 2026.**

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

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

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

- a) **Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base:** qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito

della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

- b) **Una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**: qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) **Pluralità di offerte valide**: qualora siano presentate più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

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

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

in copia per immagine con attestazione di conformità.

K. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 131/2022 R.G.E.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Professionista Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il Professionista Delegato con le modalità sopra indicate.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

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

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

L. CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;
- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura

catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

- trattandosi di immobile venduto da soggetto privato la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- **la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati;**
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

M. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito internet www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

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

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

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “**Portale delle Vendite Pubbliche**”.

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano “**Il Tirreno**”;

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno, lì 06 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Maurizio MASINI