

# TRIBUNALE DI PISA

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Bertoncini Laura, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza emessa in data 17/03/2026 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. N. 14/2025**

### AVVISA CHE

presso il proprio domicilio in Santa Croce sull'Arno (PI), Piazza del Popolo, 5 e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **il giorno 26.11.2026 alle ore 17:00**, 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 Geom. Palumbo Danilo che costituisce parte integrante del presente Avviso.

#### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) – Via delle Case Vecchie n. 19 Frazione Fornacette
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) – Via delle Case Vecchie n. 19 Frazione Fornacette
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) – Via delle Case Vecchie n. 19 Frazione Fornacette
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) – Via delle Case Vecchie n. 19 Frazione Fornacette

#### Descrizione

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE N. 19 FRAZIONE FORNACETTE**

Trattasi di un'unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura occupa parte del piano terra e primo dell'edificio di cui sopra e, più precisamente, la porzione più a sud di esso.

L'appartamento si compone, al piano terra, da ingresso, vano scale e loggia di uso esclusivo ed al

piano primo da disimpegno, cucina-pranzo, una camera, un bagno, oltre ad un ripostiglio.

Inoltre, con accesso dal locale camera, è possibile fruire di un'ampia terrazza sul lato ovest dell'edificio, di uso comune con l'unità immobiliare attigua (sub.4) che non è oggetto di procedura.

L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio.

Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

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.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE N. 19 FRAZIONE FORNACETTE**

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione sud dell'edificio. Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n. 3 della presente procedura mediante un'ampia apertura risultata illegittima.

Inoltre in uno dei suddetti ambienti è stata realizzata impropriamente una cucina, intervento risultato privo di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio.

Si rileva altresì che l'unità immobiliare è posta in comunicazione con il vano scala esclusivo del bene n. 1 della presente procedura, mediante apertura che mette in collegamento diretto i beni n. 1 e n. 2, con conseguenti profili di interconnessione funzionale tra gli stessi.

Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

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.

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE N. 19 FRAZIONE FORNACETTE**

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso sgombero/magazzino facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra e occupa la porzione centrale dell'edificio.

Nello stato di fatto l'unità si compone di due locali ad uso sgombero tra loro comunicanti; gli stessi risultano inoltre direttamente collegati ai locali costituenti il bene n.2 della presente procedura mediante un'ampia apertura; quest'ultima è risultata essere priva di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

L'accesso all'unità avviene dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente,

attraverso un resede a comune con le altre unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia), disposto sui quattro lati del maggior edificio e più precisamente dal fronte est del medesimo fabbricato con affaccio sul loggiato comune. Si precisa che il loggiato che costeggia tutto il fronte ovest del maggior fabbricato, sebbene attualmente identificato quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776, risulta escluso dal diritto di comproprietà del Sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* dante causa alla società esecutata in relazione ai diritti di proprietà del bene in oggetto.

Tale esclusione emerge dall'atto di divisione ai rogiti del Notaio Di Lella Vittorio del 26/11/2008 rep. 6558/3391 trascritto a Pisa in data 28/11/2008 al n.15901 di registro particolare, nonché dall'ultimo atto di provenienza del bene in capo all'esecutata.

Il compendio immobiliare è ubicato in posizione centrale rispetto alla frazione di Fornacette, in contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi ed infrastrutture, con conseguente buona appetibilità sotto il profilo commerciale.

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.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA CASE VECCHIE SNC FRAZIONE FORNACETTE**

Trattasi di resede in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato, posto a sud rispetto all'edificio principale di cui fanno parte i beni 1,2 e 3.

Probabilmente porzione del resede di cui sopra attualmente serve quale accesso sul retro del maggior edificio, ma quanto affermato non è stato possibile accertarlo sul posto in quanto non è stato condotto alcun rilievo topografico di dettaglio al fine di verificare l'esatta dividente tra la part.805 che identifica il resede in oggetto e la particella limitrofa n.776 che identifica il maggior edificio e le sue comunanze.

L'accesso a detto terreno avviene di fatto dalla viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie e, successivamente, attraverso un resede a comune con le unità costituenti il maggior fabbricato (individuato dal sub. 1 della particella 776, foglio 20 del Comune di Calcinaia).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

#### **Confini:**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

L'appartamento oggetto di procedura confina, al piano terra, per tre lati con il resede comune (sub. 1) e con il bene n. 2 della presente procedura (sub. 3), mentre al piano primo confina con proprietà di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, salvo se altri.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

L'unità oggetto di procedura confina, per due lati con il resede e loggiato comuni (sub. 1), nonché con i beni n. 1 (sub.5) e n.3 (sub.2) della presente procedura, salvo se altri.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

L'unità oggetto di procedura confina, per due lati con il resede e loggiato comuni (sub. 1), proprietà \*\*\*\*omissis\*\*\*\* (sub.4), nonché con il bene n. 2 (sub.3) della presente procedura, salvo se altri.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – SNC FRAZIONE FORNACETTE**

Il terreno oggetto di procedura confina con la viabilità pubblica di Via delle Case Vecchie per due lati,

con il resede comune (sub. 1), proprietà \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, salvo se altri.

### Rappresentazione Catastale

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 776   | 5    |                     | A2        | 1      | 3 vani      | 68 mq                | 252,55 € | T-1   |          |

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura; ad eccezione di un'apertura che attualmente consente il collegamento tra l'appartamento di che trattasi e quello limitrofo, la quale d'altro canto è risultata essere difforme rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e pertanto andrà condotta in pristino.

Per le motivazioni di cui sopra quindi si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale.

Nella planimetria catastale de quo è fuorviante l'indicazione della terrazza, laddove la stessa sembrerebbe di uso esclusivo, ma d'altro canto consultando i titoli di provenienza, si è accertato che la medesima risulta essere a comune con l'unità immobiliare identificata dal sub.4, pertanto l'indicazione corretta sarebbe stata "terrazza comune".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 776   | 3    |                     | C6        | 1      | 37,00 mq    | 44,00 mq             | 122,3 € | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sulla base della planimetria catastale acquisita agli atti e delle verifiche effettuate in loco, si attesta la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché la conformità dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura.

Si rileva la presenza di un tramezzo divisorio interno non correttamente rappresentato nella planimetria catastale e la non corretta altezza dei locali in ordine a quanto rilevato sul posto e a quanto risulta dai titoli edilizi assentiti (scostamento di circa 5 cm); tali difformità, non incidendo sulla consistenza né sulla destinazione dell'immobile, possono ritenersi di trascurabile entità ai fini della corrispondenza catastale. È inoltre presente un'apertura che consente il collegamento con gli ambienti costituenti il bene n. 3; la stessa dovrà essere ripristinata, per le motivazioni meglio descritte nella sezione "Regolarità edilizia" dell'elaborato peritale allegato.

Per quanto sopra esposto, allo stato attuale, si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE N.19, FRAZ. FORNACETTE**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 776   | 2    |                     | C2        | 2      | 52,00 mq    | 59,00 mq             | 128,91 € | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale acquisita agli atti e delle verifiche effettuate in loco, si rileva la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale conservata in atti, in relazione al tramezzo presente all'interno di uno dei due locali che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di procedura e al tamponamento dell'apertura che consentiva il collegamento con l'unità immobiliare individuata dal sub.4 (unità estranea alla presente procedura).

D'altro canto si attesta la conformità dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura.

È inoltre presente un'apertura che consente il collegamento con gli ambienti costituenti il bene n. 2; la stessa dovrà essere ripristinata, per le motivazioni meglio descritte nella sezione "Regolarità edilizia" dell'elaborato peritale allegato.

Per quanto sopra esposto, allo stato attuale, ritenuto che le suddette difformità comunque sia non incidono sulla consistenza, si ritiene di non dover operare al momento nessuna variazione catastale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE CASE VECCHIE S.N.C., FRAZ. FORNACETTE**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |              |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|--------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |              |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità      | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 20                   | 805   |      |       |                     | Orto irriguo | U      | 00.04.30             | 12,66 €            | 7,77 €          |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nella visura catastale (orto irriguo) e quella effettivamente presente sul posto (incolto - piantumato a verde ed in parte pavimentato).

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali del terreno oggetto di procedura risultanti dai Certificati.

**Provenienza**

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vittorio di Lella in data 31/12/2009, rep. n. 8170, raccolta n. 4400, trascritto in data 29/01/2010 reg. gen 1551 reg.part. 884.

**Parti comuni**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con ac-

cesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate, etc., compresa altresì la quota parte a comune con le altre unità, del resede a comune che circonda il maggior edificio nonché del loggiato ubicato sul fronte ovest, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Foglio 20 Part.776 Sub.1, quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con accesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate, etc., compresa altresì la quota parte a comune con le altre unità, del resede a comune che circonda il maggior edificio nonché del loggiato ubicato sul fronte ovest, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Foglio 20 Part.776 Sub.1, quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, ovvero trattasi di unità immobiliari con accesso indipendente non costituite in condominio; d'altro canto fanno capo agli stessi beni, le parti comuni così definite dall'art.1117 del Codice Civile e più precisamente il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, le facciate, etc., compresa altresì la quota parte a comune con le altre unità, del resede a comune che circonda il maggior edificio nonché del loggiato ubicato sul fronte ovest, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Foglio 20 Part.776 Sub.1, quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776.

Si precisa che il loggiato che costeggia tutto il fronte ovest del maggior fabbricato, sebbene attualmente identificato quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Part.776, risulta escluso dal diritto di proprietà del Sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* dante causa alla società eseguita in relazione ai diritti di proprietà del bene in oggetto.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – SNC FRAZIONE FORNACETTE**

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

**Servitù, censo, livello, usi civili**

I beni in questione non godono di servitù attive ne sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dai vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

**Vincoli od Oneri Condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Occupazione**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\*omissis\*\*\*\* rappresentante la società esecutata, al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato senza titolo dai Sig.ri \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, padre e madre della stessa.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\*omissis\*\*\*\* rappresentante la società esecutata, al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato senza titolo dal Sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* in quanto coniuge della stessa.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\*omissis\*\*\*\* rappresentante la società esecutata, al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato senza titolo dal Sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* in quanto coniuge della stessa.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – SNC FRAZIONE FORNACETTE**

L'immobile risulta libero

### **Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Palumbo Danilo, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A..

Nessun vincolo urbanistico.

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.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Licenza Edilizia n.71 del 10/10/1973 Prat. Ed. 71/1973 in seguito al-

la quale in data 31/12/1975 è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia Autorizzazione di Abitabilità. In data 10/02/1994 per opere di ampliamento e modifiche a fabbricato per uso abitazione è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia la Concessione Edilizia n.10 Prat. Ed. 61/1993 in seguito alla quale in data 29/04/1997 prot.4648 è stata depositata al medesimo Comune la Richiesta di Certificato di Abitabilità ai sensi dell'art.4 del D.P.R. n.425/1994; abitabilità che si intende attestata per silenzio assenso.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

L'Esperto del Giudice nella procedura esecutiva in epigrafe ha condotto le consultazioni e gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Calcinaia con lo scopo di determinare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale; all'esito delle quali si sono rintracciati i titoli edilizi sopra elencati.

All'esito delle consultazioni di cui sopra è emerso che il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.71/1973 e successivamente è stato oggetto di ampliamento legittimato con Concessione Edilizia n.10/1993.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi quello desumibile dalla Concessione Edilizia n.10/1993 quale ultimo titolo edilizio che ha riguardato l'intera unità immobiliare presa in esame. Alla luce dei titoli edilizi reperiti e delle verifiche effettuate, lo stato legittimo dell'immobile risulta pertanto determinato ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sulla base dei suddetti titoli edilizi.

Dal confronto tra lo stato legittimo dell'immobile e quello rilevato sul posto, sono emerse delle lievi variazioni del perimetro esterno dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad essa, variazioni queste che, a giudizio dello scrivente, rientrano tra le tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. e per le quali allo stato attuale non risultano necessari interventi di sanatoria, dato che non costituiscono violazioni edilizie.

Tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (modifiche di minima entità);
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per il bene pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.:

1. modifica della larghezza della finestra del bagno, pari a 90 cm nello stato legittimo e 73 cm nello stato rilevato; oltre alla presenza in detto locale, di un gradino non indicato precedentemente nei grafici progettuali;
2. modifica delle tramezzature interne poste a divisione tra il locale cucina/pranzo (oggi adibito a locale armadi) e la camera, con la contestuale realizzazione di un locale ripostiglio tra detti locali. Le modifiche del presente punto sono meglio desumibili dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto allegato alla C.E. n.10/1993 che si allega al presente elaborato e la planimetria catastale che, seppur difforme da quanto assentito, riporta correttamente l'attuale dislocazione dei locali d'abitazione;
3. è presente un'apertura su muratura portante che consente il collegamento tra l'unità immobiliare di che trattasi e l'abitazione adiacente, posta all'interno dell'attuale ripostiglio, la quale è illegittima rispetto ai titoli abilitativi rilasciati in quanto priva di titolo edilizio.

In esito quindi alle indagini e verifiche effettuate al bene pignorato il sottoscritto deve concludere che le opere descritte ai punti 2) e 3) dovranno necessariamente essere condotte in pristino in quanto:

- i) allo stato attuale non è soddisfatto quanto prescritto all'art.2 del D.M. del 05/07/1975 il quale

prescrive che “ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14 mq”, requisito che veniva soddisfatto con il progetto autorizzato con C.E. n.10/1993 ma che allo stato attuale non risulterebbe soddisfatto. Dovrà essere depositata quindi una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell’art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. con contestuale ripristino delle opere non sanabili, riconducendo eventualmente lo stato di fatto a quello legittimo;

ii) l’apertura illegittima che mette in comunicazione l’appartamento in oggetto con quello adiacente andrà tamponata in quanto oltre a risultare illegittima mette in comunicazione il bene pignorato con un altro appartamento estraneo alla procedura.

Pertanto, alla luce delle verifiche effettuate:

- le difformità di cui ai punti 2) e 3) non risultano sanabili nello stato attuale e richiedono il ripristino dello stato legittimo;
- le ulteriori difformità minori sopra descritte risultano invece potenzialmente regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell’art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i..

Visto quanto sopra l’Esperto ha proceduto alla stima delle opere da condurre in pristino, quantificandole e determinandone il costo di esse utilizzando i bollettini regionali e/o i prezziari di riferimento per la tipologia degli interventi da eseguire, vigenti alla data della stesura del presente elaborato peritale, con lo scopo di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto per quanto possibile in indirizzo prudenziale, dell’incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull’appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Tali oneri connessi alla regolarizzazione o al ripristino delle opere, resteranno a carico dell’aggiudicatario.

In ordine alle altre difformità di cui sopra, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell’art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. valutandone anche l’aspetto di un eventuale del deposito al Genio Civile di Pisa per il cambiamento verificatosi o per l’ottenimento di una certificazione di idoneità statica.

In ultimo si precisa altresì che dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono edilizio non ancora definite relative al bene oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all’art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l’aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all’art. 34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei termini previsti dall’art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., con riferimento all’esito delle operazioni peritali effettuate al bene oggetto di procedura e già descritte in precedenza.

Per quanto attiene agli impianti, si precisa che gli stessi risultano verosimilmente conformi alla normativa vigente all’epoca della loro realizzazione, tuttavia non si è reperita copia delle certificazioni degli impianti e pertanto allo stato attuale non è possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A..  
Nessun vincolo urbanistico.

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.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente

procedura è stato edificato con Licenza Edilizia n.71 del 10/10/1973 Prat. Ed. 71/1973 in seguito alla quale in data 31/12/1975 è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia Autorizzazione di Abitabilità. In data 10/02/1994 per opere di ampliamento e modifiche a fabbricato per uso abitazione è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia la Concessione Edilizia n.10 Prat. Ed. 61/1993 in seguito alla quale in data 29/04/1997 prot.4648 è stata depositata al medesimo Comune la Richiesta di Certificato di Abitabilità ai sensi dell'art.4 del D.P.R. n.425/1994; abitabilità che si intende attestata per silenzio assenso.

Successivamente ai titoli edilizi di cui sopra in data 18/02/1996 prot. 2071 è stata depositata D.I.A. n.17 per opere interne, la quale, tenuto conto dell'oggetto del titolo si ritiene non sia mai stata attivata.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

L'Esperto del Giudice nella procedura esecutiva in epigrafe ha condotto le consultazioni e gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Calcinaia con lo scopo di determinare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale; all'esito delle quali si sono rintracciati i titoli edilizi sopra elencati.

All'esito delle consultazioni di cui sopra è emerso che il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.71/1973 e successivamente è stato oggetto di ampliamento legittimato con Concessione Edilizia n.10/1993.

La D.I.A. n.17 del 18/02/1996 ha per oggetto la realizzazione di alcuni tramezzi interni all'unità immobiliare in oggetto, la quale però, tenuto conto di quanto ad oggi presente sul posto, non risulta essere stata attuata.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi quello desumibile dalla Concessione Edilizia n.10/1993 quale ultimo titolo edilizio che ha riguardato l'intera unità immobiliare presa in esame. Alla luce dei titoli edilizi reperiti e delle verifiche effettuate, lo stato legittimo dell'immobile risulta pertanto determinato ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sulla base dei suddetti titoli edilizi. Dal confronto tra lo stato legittimo dell'immobile e quello rilevato sul posto, sono emerse delle lievi variazioni del perimetro esterno dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad essa, variazioni queste che, a giudizio dello scrivente, rientrano tra le tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. e per le quali allo stato attuale non risultano necessari interventi di sanatoria, dato che non costituiscono violazioni edilizie.

Tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (modifiche di minima entità);
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per il bene pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.:

1. eliminazione del tramezzo posto a tamponamento di una più ampia apertura che mette in comunicazione il presente immobile con il bene n.3 della presente procedura;
2. realizzazione di una cucina con relativi impianti all'interno del presente immobile, il quale risulta in parte destinato a magazzino ed in parte a garage, configurando pertanto un utilizzo non conforme alla destinazione d'uso assentita;
3. traslazione del tramezzo posto a divisione tra i due locali (magazzino/garage), non rientrante nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente (tramezzo tra l'altro non riportato nella planime-

tria catastale attualmente in atti);

4. modifica delle dimensioni della finestra ubicata sul retro del maggior edificio e ad est di esso, pari a circa 150x125 (h) cm nello stato legittimo e 99x132 (h) cm nello stato rilevato.

In esito quindi alle indagini e verifiche effettuate al bene pignorato il sottoscritto deve concludere che le opere descritte ai punti 1) e 2) dovranno necessariamente essere condotte in pristino in quanto:

i) dovrà essere ricostituita la separazione tra i beni n.2 e n.3 della presente procedura, i quali tra l'altro presentano destinazioni d'uso differenti, tutelandone pertanto l'utilizzo autonomo e separato delle due unità immobiliari;

ii) la cucina ed i relativi impianti dovranno essere rimossi in quanto realizzati in locali non compatibili con la destinazione d'uso assentita e caratterizzati da altezza interna inferiore a quella prescritta dalla normativa vigente in materia di requisiti igienico-sanitari, risultando allo stato attuale pari a 2,49 ml.

Pertanto, alla luce delle verifiche effettuate:

- le difformità sopra descritte non risultano sanabili nello stato attuale e richiedono il ripristino dello stato legittimo dell'immobile;
- le ulteriori difformità minori sopra descritte risultano invece potenzialmente regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.

Visto quanto sopra l'Esperto ha proceduto alla stima delle opere da condurre in pristino, quantificandole e determinandone il costo utilizzando i bollettini regionali e/o i prezziari di riferimento per la tipologia degli interventi da eseguire, vigenti alla data della stesura del presente elaborato peritale, con lo scopo di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto per quanto possibile in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Tali oneri connessi alla regolarizzazione o al ripristino delle opere resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle altre difformità di cui sopra, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i..

In ultimo si precisa altresì che dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono edilizio non ancora definite relative al bene oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei termini previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., con riferimento all'esito delle operazioni peritali effettuate al bene oggetto di procedura e già descritte in precedenza.

Per quanto attiene agli impianti, si precisa che gli stessi risultano verosimilmente conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, tuttavia non si è reperita copia delle certificazioni degli impianti e pertanto allo stato attuale non è possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – N.19 FRAZIONE FORNACETTE**

Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A..

Nessun vincolo urbanistico.

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.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Licenza Edilizia n.71 del 10/10/1973 Prat. Ed. 71/1973 in seguito alla quale in data 31/12/1975 è stata rilasciata dal Comune di Calcinaia Autorizzazione di Abitabilità.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

L'Esperto del Giudice nella procedura esecutiva in epigrafe ha condotto le consultazioni e gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Calcinaia con lo scopo di determinare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale; all'esito delle quali si sono rintracciati i titoli edilizi sopra elencati.

All'esito delle consultazioni di cui sopra è emerso che il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.71/1973 e successivamente è stato oggetto di ampliamento legittimato con Concessione Edilizia n.10/1993.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi quello desumibile dalla Concessione Edilizia n.10/1993 quale ultimo titolo edilizio che ha riguardato l'intera unità immobiliare presa in esame. Alla luce dei titoli edilizi reperiti e delle verifiche effettuate, lo stato legittimo dell'immobile risulta pertanto determinato ai sensi dell'art.9-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sulla base dei suddetti titoli edilizi. Dal confronto tra lo stato legittimo dell'immobile e quello rilevato sul posto, sono emerse delle lievi variazioni del perimetro esterno dell'unità immobiliare oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad essa, variazioni queste che, a giudizio dello scrivente, rientrano tra le tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. e per le quali allo stato attuale non risultano necessari interventi di sanatoria, dato che non costituiscono violazioni edilizie.

Tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne (modifiche di minima entità);
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per il bene pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.: 1. realizzazione di un tramezzo all'interno di uno dei due locali che costituiscono l'unità immobiliare in oggetto, il quale non risulta rappresentato nei grafici dello stato legittimo; 2. tamponamento di un'apertura su muratura di laterizio leggero non portante che in precedenza consentiva il collegamento tra la presente unità immobiliare e l'unità immobiliare attigua identificata dal sub.4, estranea alla presente procedura; 3. trasformazione da finestra in portafinestra dell'apertura presente sul fronte ovest dell'unità immobiliare; tale modifica emerge dal confronto tra gli elaborati grafici dello stato attuale e di progetto di cui alla C.E. n.10/1993 e confermato dallo stato attuale dei luoghi, pur non risultando esplicitamente descritta negli elaborati progettuali né nella relazione tecnica allegata al titolo abilitativo; 4. eliminazione del tramezzo posto a tamponamento di una più ampia apertura che mette in comunicazione il presente immobile con il bene n.2 della presente procedura. In esito quindi alle indagini e verifiche effettuate al bene pignorato il sottoscritto deve concludere che le opere descritte al punto 4) dovranno necessariamente essere condotte in pristino in quanto: i) dovrà essere ricostituita la separazione tra i beni n.2 e n.3 della presente procedura, i quali presentano tra l'altro destinazioni d'uso differenti, tutelandone pertanto l'utilizzo autonomo e separato delle due unità immobiliari. Pertanto, alla luce delle verifiche effettuate: – la difformità di cui al punto 4) richiede il ripristino dello stato legittimo dell'immobile; – le ulteriori difformità sopra descritte risultano invece poten-

zialmente regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i., ovvero mediante C.I.L.A. tardiva qualora in sede istruttoria il Comune competente ritenga che per il punto 3) di cui sopra non sia necessaria alcuna regolarizzazione, esiti che al momento gli stessi tecnici rimandano in fase istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio. Pertanto visto quanto sopra l'esperto ha proceduto alla stima delle opere da condurre in pristino, quantificandole e determinandone il costo utilizzando i bollettini regionali e/o i prezziari di riferimento per la tipologia degli interventi da eseguire, vigenti alla data della stesura del presente elaborato peritale, con lo scopo di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto per quanto possibile in indirizzo prudenziale dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Tali oneri connessi alla regolarizzazione o al ripristino delle opere resteranno a carico dell'aggiudicatario. In ultimo si precisa altresì che dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono edilizio non ancora definite relative al bene oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. nei termini previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., con riferimento all'esito delle operazioni peritali effettuate al bene oggetto di procedura e già descritte in precedenza. Per quanto attiene agli impianti si precisa che gli stessi risultano verosimilmente conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, tuttavia non si è reperita copia delle certificazioni degli impianti e pertanto allo stato attuale non è possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) – VIA DELLE CASE VECCHIE – SNC FRAZIONE FORNACETTE**

Il bene oggetto di procedura ricade per la maggior parte all'interno del vigente P.O. del Comune di Calcinaia negli - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2), normata dall'Art. 39. delle N.T.A. ed in piccola parte in "M1 - Viabilità pubblica esistente" (Art. 59. delle norme del POC).

Si precisa che in relazione all'art.39 delle vigenti N.T.A. del P.O.C. è possibile in detto terreno realizzare "interventi pertinenziali" (Ip), di cui all'Appendice "A" delle medesime Norme.

Nessun vincolo urbanistico.

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

Il lotto è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 177.750,00 (centosettantasettemilasettecentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 133.312,50 (centotrentatremilatrecentododici/50);**
- **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)**

**B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

Le offerte di acquisto (in bollo: Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>) 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 e precisamente del giorno 25.11.2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

**Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa 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 050513511**

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- i. 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.

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

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da

entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- iii. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- v. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- vii. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- viii. 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;
- ix. 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);
- x. 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;
- xi. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- xii. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- xiii. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- xiv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà 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 che sottoscrive l'offerta.
- 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; le somme dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente alla procedura.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "Tribunale di Pisa Proc. Esec. N. 14-2025", all'iban IT91P0523271080000000040820, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 14-2025 R.G.E., lotto 1 versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

#### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è

irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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

## **C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Esame delle offerte**

**Il giorno 26.11.2026 alle ore 17:00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno, Piazza del Popolo, 5** 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:

1. le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
2. le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
3. le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

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

### **Modalità della vendita telematica**

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

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

**La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 01.12.2026**

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 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) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.  
In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.,:
  - all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
  - se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.
- d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

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

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al 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.

## **D. 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, 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 (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. 14/2025 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.

**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. Qualora all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

## **CREDITORE FONDIARIO**

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

## **Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

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

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

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

### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo [laura.bertoncini@pec.odcecpisa.it](mailto:laura.bertoncini@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

## **E. CONDIZIONI DI VENDITA**

- a)** 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;
- b)** 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;
- c)** 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;
- d)** 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;
- e)** 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;
- f)** 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;

**g)** ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento;

**h)** 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](http://www.astegiudiziarie.it);

**i)** 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;

**j)** ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

## **F. ALTRE INFORMAZIONI**

### **Visite degli immobili**

Gli immobili potranno essere visitati 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](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito Internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com);  
[www.pisa.astagiudiziaria.com](http://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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"**;
- c) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

### **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Santa Croce sull'Arno, 26/08/2026

Il Professionista Delegato  
*Dott.ssa Laura Bertoncini*