

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 101/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco Zinna**Professionista delegato:** rag. Stefano Stefanelli**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il rag. Stefano Stefanelli (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 20.01.2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 101/2023 R.E. promossa da [REDACTED], contro [REDACTED]

Avvisa che

presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno, Via G.Verdi n. 18 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it il giorno **11.02.2026** alle ore **16,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella Perizia dell'Ing. Lamagna Alessio che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'intero di un fabbricato costituito da più unità immobiliari, come di seguito descritte, poste in Santa Maria a Monte (PI), Via Cerretti n. 99:

Bene N° 1 – appartamento composto da ingresso, soggiorno, sala, cucina e bagno a piano terra; a piano primo disimpegno, tre camere da letto, due bagni, balcone e ripostiglio; a piano secondo due soffitte e ripostiglio, il tutto collegato da scala interna;

Bene N° 2 – appartamento composto da soggiorno, cottura-pranzo a piano terra, a piano primo camera e bagno il tutto collegato da scala interna esclusiva;

Bene N° 3 – locale ad uso bagno e cucina adiacente al fabbricato principale con fabbricato staccato ad uso autorimessa e corte esclusiva;

Bene N° 4 – garage con corte pertinenziale esclusiva e con ripostiglio a piano seminterrato.

Bene N° 5 – area scoperta e stradina di accesso alla proprietà.

Bene N° 6 – Terreno agricolo.

Confini:

il bene n. 1 confina a Nord ed Est con particella 810 ed a sud con particella 237 sub 6, il bene n. 2 confina con particella 810 ed a sud con particella 237 sub 6, ad est con particella 234 sub. 4, il bene n. 3 confina a Nord con particella 228 e 832 ed a sud con particella 996, ad est con particella 237 e particella 810, il bene n. 4 confina a Nord con particella 988 ed a sud con particella 874, ad est con particella 236, il bene n. 5 confina a Nord con particella 236 ed a sud con particella 237, ad est con Via Cerretti e di l bene n. 6 confina a Nord con particella 226, 227 e 228, a sud con particella 995, ad est con 834.

Consistenza:**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	66,50 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,95 m	1
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	1
Soffitta	90,00 mq	106,00 mq	0,5	53,00 mq	160,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				215,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,80 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,50 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,69 m	T
Abitazione	19,10 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,50 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina-Bagno	30,70 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,35 m	T
Autorimessa	85,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,50 m	T
Resede	720,00 mq	720,00 mq	0,1	72,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				209,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,00 mq		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	36,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,62 m	T
Resede	15,50 mq	15,50 mq	0,1	1,55 mq	0,00 m	T
Ripostiglio	16,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	1,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,30 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area scoperta	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1600,00 mq	1600,00 mq	1	1600,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1600,00 mq		

Dati Catastali:**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	237	4		A2	2	8,5		715,55 €	T-1-2	

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	
13	237				Ente Urbano		0-2-43 mq				

Corrispondenza catastale

Come risultante da CTU non sussiste corrispondenza catastale, la planimetria non corrispondente a quanto rilevato sul posto, necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	237	5		A2	1	3		200,64 €	T-1	

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	
13	237				Ente Urbano		0-2-43 mq				

Corrispondenza catastale

Come risultante da CTU non sussiste corrispondenza catastale, rilevate alcune incongruenze rispetto alla planimetria catastale depositata, necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	834			C2	1	36	87 mq	66,93 €	T	

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	
13	834				Ente Urbano		0-8-60 mq				
13	873				Fabb. Rurale		0-0-73 mq				
13	874				Fabb. Rurale		0-0-37 mq				

Corrispondenza catastale

Come risultante da CTU non sussiste corrispondenza catastale, la planimetria non corrispondente a quanto rilevato sul posto, necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	832			C6	4	52		126,22 €	S1-T	

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	
13	832				Ente Urbano		0-0-44 mq				

Corrispondenza catastale

Come risultante da CTU non sussiste corrispondenza catastale, si rileva presenza di soppalco all'interno del locale a piano terra, necessita pratica di aggiornamento catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

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	
13	810				Rel. Ente Urb.		30mq mq				

Corrispondenza catastale

Come risultante da CTU non sussiste corrispondenza catastale per superficie errata della particella, è necessaria pratica di aggiornamento catastale ed allineamento catasto fabbricati e terreni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

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	
13	880				Seminativo arborato	3	1600 mq	5,37 €	3,31 €		

Corrispondenza catastale

Come risultante da CTU sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato Conservativo:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'unità ad uso abitativo risulta in discrete condizioni manutentive. Si rilevano comunque alcuni punti in cui sono presenti efflorescenze dovute ad umidità di risalita e condensa e lesioni su prospetto nord.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'unità ad uso abitativo risulta in discrete condizioni manutentive. Si rilevano comunque alcuni punti in cui sono presenti efflorescenze dovute ad umidità di risalita e condensa e lesioni su prospetti nord ed est.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Le unità si presentano in discrete condizioni manutentive. Il resede antistante il locale Cucina-bagno presenta delle lesioni all'altezza della sottostante autorimessa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'unità si presenta in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'area è in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Il terreno si trova in discrete condizioni manutentive.

Stato di occupazione:

I beni risultano occupato dall'esecutato.

Provenienze ventennali:

Anteriormente al ventennio i beni sono pervenuti agli esecutati:

- il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili nn. 1.2.3.5.6. ed il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile n. 4 erano di titolarità dei signori [REDACTED], in parti uguali, in dipendenza di successione ex lege in morte del signor [REDACTED], apertasi in data 11 dicembre 1993 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pontedera il 10 giugno 1994 al n. 39 vol.787 e trascritta a Pisa in data 18 dicembre 1995 ai n.ri 15674/10186), cui faceva seguito, limitatamente all'immobile censito con il mappale 810,DI Ha. 0.00.30, del foglio 13 di Catasto Terreni, identificazione catastale per scrittura privata autenticata in data 27 aprile 1996 n. 931 di repertorio Notaio Lia Gabri di Santa Maria a Monte (PI), trascritta a Pisa il 27 maggio 1996 ai n.ri 558/3884);
- il diritto di nuda proprietà, in ragione della residua quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili sub 1.2.3.5.6., gravato dal diritto di usufrutto vitalizio a favore della signora [REDACTED], era di titolarità della predetta signora [REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 15 dicembre 1998 n.10.055 di repertorio Notaio Mario Marinella di Pontedera (PI), trascritto a Pisa il 7 gennaio 1999 ai nn.180/131;
 - Con il precitato atto di compravendita in data 15 dicembre 1998 n.10.055 di repertorio Notaio Mario Marinella di Pontedera (PI), trascritto a Pisa il 7 gennaio 1999 ai n.ri 180/131 e 181/132:

- la predetta signora [REDACTED], riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, vendeva il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/6 (un sesto), degli immobili n. 1.2.3.5.6. ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3 (un terzo), dell'immobile n. 4;
- il predetto signor [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/6 (un sesto), degli immobili nn. 1.2.3.5.6. ed il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3 (un terzo), dell'immobile n. 4;
- alla predetta signora [REDACTED];
 - per effetto della morte della predetta signora [REDACTED], deceduta in data 31 gennaio 2001, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) alla medesima spettante sugli immobili nn. 1.2.3.5.6.

Normativa Urbanistica:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Quanto in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti: - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente". - Edifici di interesse testimoniale (Art.22)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Quanto in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti: - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente". - Edifici di interesse testimoniale (Art.22).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Quanto in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti: - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente". Si veda anche C.D.U. allegato alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Quanto in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti: - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Quanto in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti: - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente".

Si veda anche C.D.U. allegato alla presente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

Quanto in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti: - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato" - in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Riqualificazione insediativa e territoriale" - "Verde privato" - parte in "Sistema collinare delle Cerbaie" - "Subsistema della collina abitata (E2)" Si veda anche C.D.U. allegato alla presente

Regolarità edilizia:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

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.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - Concessione Edilizia in Sanatoria n.525 del 05/02/1996 (Domanda di Condono n.87/1986) riguardante Costruzione Accessori e Ristrutturazione di Abitazione; - Prat.Edilizia n.14/1987, Segnalazione di esecuzione opere interne (Art.26 L.47/85); - D.I.A. n.148/2001 del 21/05/2001 e successive Varianti 01/148_V101 del 02/10/2001 e 01/148_V102 del 03/10/2001 con Certificato di Ultimazione Lavori e Dichiarazione di Conformità con prot.005277 del 21/04/2004.

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.

Si rilevano differenti misure in alcuni locali del piano terra e primo, altezza della cucina inferiore a 270cm.

Si segnala inoltre che la D.I.A. n.01/148 prevedeva opere strutturali inerenti modifiche prospettiche e su tetto interno a piano terreno; è stata quindi reperita prat.sismica n.1011/2001 (Realizzazione apertura a fabbricato a civile abitazione) dal quale risulta, appunto, che l'unica opera strutturale denunciata è quella relativa a modifica su parete posta a piano terra, non prendendo in considerazione, quindi le opere relative a modifiche prospettiche sopra citate. Le sopracitate difformità dovranno essere regolarizzate mediante pratica di Sanatoria accompagnate, eventualmente, da Sanatoria Sismica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

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.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - Concessione Edilizia in Sanatoria n.525 del 05/02/1996 (Domanda di Condonò n.87/1986) riguardante Costruzione Accessori e Ristrutturazione di Abitazione; - Prat.Edilizia n.14/1987, Segnalazione di esecuzione opere interne (Art.26 J.47/85); - Prat.Edilizia n.97/050 - Concessione Edilizia 1997/028 del 26/04/1997, inerente Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di locali agricoli per la realizzazione di appartamento di abitazione, successiva Variante P.E. 97/050V197 del 28/06/1997, successiva Denuncia di Fine Lavori prot.383 del 12/01/1999, ed Attestazione del Comune di Santa Maria a Monte del 22/03/1999 circa il decorso dei termini inerente la presentazione della domanda di Agibilità (prot.383 del 12/01/1999).

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.

A piano terra si ravvisa altezza interna inferiore a 270cm (media 268cm), rientrante comunque in tolleranza ai sensi dell'art.34bis del D.P.R 380/2001; si rilevano inoltre alcune differenze nelle misure dei locali allo stesso piano. A piano primo si rileva demolizione della parete divisoria tra vano scale e Camera. Si segnala, inoltre, che nella concessione di cui alla Prat.Edilizia n.97/050 in merito all'area da destinare a parcheggio il tecnico precisa "...esiste un'ampia area avente quella specifica destinazione.. "; tale area con ogni probabilità è l'attuale part.834 interessata da interventi edilizi successivi. Le sopracitate difformità andranno regolarizzate mediante pratica di sanatoria andando, fra l'altro, a ridefinire l'area destinata a parcheggio dell'unità in oggetto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Per quel che riguarda il locale ad uso Bagno e Cucina adiacente al fabbricato principale, i provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.525 del 05/02/1996 (Domanda di Condonò n.87/1986) riguardante Costruzione Accessori e Ristrutturazione di Abitazione; - Prat.Edilizia n.97/050 - Concessione Edilizia 1997/028 del 26/04/1997, inerente Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di locali agricoli per la realizzazione di appartamento di abitazione, successiva Variante P.E. 97/050V197 del 28/06/1997, successiva Denuncia di Fine Lavori prot.383 del 12/01/1999, ed Attestazione del Comune di Santa Maria a Monte del 22/03/1999 circa il decorso dei termini inerente la presentazione della domanda di Agibilità (prot.383 del 12/01/1999); - D.I.A. n.148/2001 del 21/05/2001 e successive Varianti 01/148_V101 del 02/10/2001 e 01/148_V102 del 03/10/2001 con Certificato di Ultimazione Lavori e Dichiarazione di Conformità con prot.005277 del 21/04/2004. Per quel che riguarda l'Autorimessa, i provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - Concessione Edilizia in Sanatoria n.525 del 05/02/1996 (Domanda di

Condonò n.87/1986) riguardante Costruzione Accessori e Ristrutturazione di Abitazione; - Prat.Edilizia n.2001/263 - D.I.A. prot.11026 del 08/08/2001 inerente Sistemazioni esterne, demolizione tettoia e successiva realizzazione di Autorimessa - in essa si specifica che quanto in oggetto è di pertinenza esclusiva della part.237 sub.4; - Prat. Edilizia n.02/252 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.03/036 del 13/06/2003 per Modifiche interne, esterne e volumetriche relative all'Autorimessa (Il provvedimento relativo al Rilascio della concessione stessa è stato fornito dall'esecutato al sottoscritto in quanto non era emerso a seguito di Accesso Atti); - Certificato di Ultimazione Lavori e Dichiarazione di Conformità con prot.005277 del 21/04/2004. Relativamente alla resede ed alle sistemazioni esterne i provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - Prat.Edilizia n.2002/070 - Sanatoria per realizzazione Recinzione (pratica NON reperita come da Dichiarazione di non reperibilità ricevuta dal Comune di Santa Maria a Monte del 06/11/2024); - Prat.Edilizia n.2005/95 - D.I.A. per montaggio elementi lignei per gazebo e copertura ombreggiante.

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.

In merito al locale ad uso Bagno e Cucina adiacente al fabbricato principale si ravvisa, rispetto alla D.I.A. 148/2001 differente altezza interna con la cucina che non ha una altezza media di 270cm. Si segnala inoltre che non è stata reperita pratica sismica riguardante la ristrutturazione dei locali in oggetto nel 2001. Le sopracitate difformità dovranno essere regolarizzate mediante pratica di sanatoria accompagnata eventualmente da Sanatoria sismica, cui dovrà seguire nuova agibilità.

In merito all'Autorimessa si rilevano, rispetto alla Prat. Edilizia n.02/252 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.03/036 del 13/06/2003 alcune differenze su misure interne. Si segnala però che, a seguito di Accesso atti pratiche sismiche, il sottoscritto ha trovato unicamente la pratica sismica originaria n.1728/2001 (deposito avvenuto con prot.14243 del 25/09/2001 e collaudo del 08/10/2002) legata alla D.I.A. 2001/263 non rinvenendo, quindi, sanatorie sismiche che avrebbero dovuto accompagnare la Richiesta di Sanatoria sopra menzionata. Tutto quanto sopra premesso si ritiene che debba essere richiesta nuovamente Sanatoria dell'immobile unitamente a Sanatoria Sismica cui dovrà seguire nuova agibilità. In merito alla resede non essendo stata reperita pratica edilizia relativa alle recinzioni si dovrà precedere a Sanatoria delle stesse.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - Concessione Edilizia in Sanatoria n.305 del 29/04/1995 (Domanda di Condonò n.67/1986) riguardante Costruzione Locale Ricovero macchine agricole; - Prat.Edilizia n.2001/085 D.I.A. prot.4228 del 27/03/2001 (inerente lavori di Manutenzione straordinaria) con Comunicazione di Fine Lavori - Certificato di Conformità con prot.009688 del 12/07/2001.

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.

Rispetto alla Prat.Edilizia n.2001/085 si ravvisa: - Differenza su altezze interne; - Realizzazione di soppalco in struttura metallica. e sopracitate difformità dovranno essere regolarizzate mediante pratica di sanatoria.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

- Prat.Edilizia n.2001/433 - D.I.A. per realizzazione di passo carrabile (pratica NON reperita come da Dichiarazione di non reperibilità ricevuta dal Comune di Santa Maria a Monte del 06/11/2024); -
- Prat.Edilizia n.2002/070 - Sanatoria per realizzazione Recinzione (pratica NON reperita come da Dichiarazione di non reperibilità ricevuta dal Comune di Santa Maria a Monte del 06/11/2024).

Non essendo stata reperita pratica edilizia relativa alle recinzioni ed accesso carrabile, si dovrà procedere con pratica di sanatoria.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA CERRETTI, 99

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Trattasi di terreno agricolo.

Vincoli od oneri condominiali:

Per i beni staggiati non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **prezzo base di euro 431.250,00 (quattrocentotrentunomiladuecentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 323.437,50 (trecentoventitremilaquattrocentotrentasette/50);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**

rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 5.000,00 (cinquemila/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 bollo¹) 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

¹

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

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 (vedi appendice).

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.

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:

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

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

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

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

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

- 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;
- 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);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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);
- 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;
- 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;
- 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 della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- 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.

- 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;
- 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 **IT76I0623071160000057843157**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 101/2023 R.G.E., lotto unico versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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 11/02/2026 alle ore 16,00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno Via G.Verdi n. 18 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:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- 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 16/02/2026

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, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta valida 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 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) 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. 101/2023 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, 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.

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 stefano.stefanelli@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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;

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.astegiudiziariae.it ;

la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

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

F. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

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

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito Internet: www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet **www.astegiudiziariae.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; - 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, 18 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Stefano Stefanelli