

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La sottoscritta Lara Cappelli, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza notificata in data 17/07/2025 nel procedimento esecutivo n. 121/2023 R. G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **14/11/2025 alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Via A. Gramsci, 63H, Montopoli in Val d'Arno (PI), e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**A. DESCRIZIONE DEL BENE****LOTTO UNICO**

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione del bene immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Giannini Paolo, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla piana proprietà di:

Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Umberto Saba 13, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 43.71237 Longitudine 10.77588)

Trattasi di un fabbricato del tipo "villino" unifamiliare, disposto su due piani e libero su quattro lati.

La villetta al suo interno è composta da: ingresso, cucina abitabile e sala da pranzo, salone doppio, bagno, ampio locale ripostiglio e piccolo locale ripostiglio-lavanderia sottoscala, al piano terra. Il piano terra a mezzo di un piccolo vano disimpegno accessibile anche dal resede esterno, è direttamente collegato al locale autorimessa, dotato di portone basculante per l'accesso carrabile dal resede. Al piano primo, a cui si accede mediante la scala che si diparte dall'ingresso, l'ampio disimpegno della zona notte, che affaccia sul balcone con loggia, distribuisce: una camera doppia con affaccio sull'ampio terrazzo a lastrico, e quattro camere singole. Tutte le camere sono dotate di cabine armadi a muro; al piano primo è presente il secondo bagno. Il villino è circondato dal resede

### Rappresentazione Catastale

Il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) al foglio 15, particella 1608, sub. 1, categoria A7, classe 2, consistenza 9,5 vani, mq 228, rendita € 1597,01, e al foglio 15 particella 1608, sub. 2, categoria C6, classe 2, consistenza 16 vani, mq 20, rendita € 92,55.

Nella relazione del CTU è specificato che "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente".

### Confini

██████████, pubblica via su più lati, salvo se altri.

### Servitù, limitazioni d'uso

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli e usi civici.

### Occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato ██████████ con la propria famiglia ██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████

### Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica redatta dal Geom. Giannini Paolo, depositata in data 16/06/2025, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)

### Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

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.

Dalla perizia di stima emerge che: dai riscontri effettuati sui luoghi, sono emerse lievi difformità consistenti in lievi variazioni metriche verosimilmente conseguenti ad una errata rappresentazione grafica, che tuttavia risultano riconducibili alle tolleranze costruttive ed esecutive considerate dall'art. 34-bis, comma 2, TU DPR 380/2001 e come tali non considerate violazioni edilizie. Tuttavia preme segnalare che per l'immobile in parola eseguito in forza delle concessioni succitate non risulta depositata comunicazione di fine lavori né attestazione di agibilità; pertanto, i termini di validità dei titoli suddetti risultano scaduti.

Per quanto riguarda i lavori eseguiti prima della scadenza del termine di validità e conformi agli atti abilitativi, così come rappresentati nella variante in corso d'opera alla C.E. n. 2444 del 12/01/2001 e successiva C.E. n 2745 del 24/09/2004, i medesimi sono da considerarsi legittimi.

L'immobile necessita di comunicazione di fine lavori e contestuale comunicazione di abitabilità, allegando la necessaria documentazione consistente in: Dichiarazione di conformità dell'opera al progetto autorizzato Certificati di collaudo statico e impiantistico Attestato di Prestazione Energetica (APE) Documentazione impianti: elettrico, termico, idraulico, ecc. Documentazione antincendio, se dovuta Documentazione acustica, se prevista Certificazioni di superamento barriere architettoniche, se applicabile Elaborato tecnico della copertura (dovrà essere posto in opera dispositivo di ancoraggio permanente detti anche "linee vita", "ganci anticaduta" o "sistemi anticaduta" così come previsto dal D. Lgs. 81/2008 (Testo Unico Sicurezza), L.R. 65/2014 e s.m.i.

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

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **Prezzo base € 442.132,23 (quattrocentoquarantaduemilacentotrentadue/23)**
- **Offerta Minima € 331.599,17 (trecentotrentunocinquecentonovantanove/17)**
- **Cauzione pari al 10 % del prezzo offerto**
- **Rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c., euro 5.000 (cinquemila/00)**

## **C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -

dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente 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 della gestore della vendita telematica entro **le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.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 malfunzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta divrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

L'offerta, a pena di 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del 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.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; 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 autorizzazione del giudice tutelare; 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 (**121/2023**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e non soggetto a sospensione feriale, (sarà possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 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 TNR (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;
- 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;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- 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) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno
- 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.

#### **MODALITA' 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, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

#### **Estremi bancari:**

**c/c n. 36048156, intestato a Procedura Esecutiva RGE 121-2023 Tribunale di Pisa, intrattenuto presso Credit Agricole filiale di Fucecchio (FI), IBAN: IT30Q0623037870000036048156.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 121/2023 RGE, lotto unico, versamento cauzionale" dovrà essere fatto 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.

È onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine suindicato.

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".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **IRREVOCABILITA' 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.**

### **D. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista

delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica (**14/11/2025 ore 15:30**).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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, questi non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (**19/11/2025 ore 17:00**).

Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci)– 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 o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

### **Modalità di aggiudicazione**

- Qualora sia presentata **una sola offerta**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;  
Qualora sia presentata **una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza**, 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.
- in caso di presentazione di **più offerte efficaci**, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., si 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; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- In caso di mancanza di offerte, l'immobile sarà assegnato all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al

prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà assegnato all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, sarà aggiudicato al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;

- Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita;

Qualora non pervengano affatto offerte il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita.

#### **E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

1. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

2. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 121/2023 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 (ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo).

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

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

### **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 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.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi dell'art. 585 cpc, 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 [laracappelli@pec.odcecpisa.it](mailto:laracappelli@pec.odcecpisa.it), la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

### **F. 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- Ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite 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 (121/2023) 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) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it). La documentazione 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 suoi 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 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);
- Pubblicazione avviso di vendita per estratto sul "Il Tirreno";
- Pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it.

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

Montopoli in Val d'Arno, 10 Settembre 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Lara Cappelli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®