

## TRIBUNALE DI PISA

### Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona n°1 esperimento di vendita

#### nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 129/2023

L'Avv. Lina Cini, c.f. CNILNI58A47E455U, del Foro di Pisa, Tel. 050540286, PEC: lina.cini@pecordineavvocatipisa.it, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, nominata con delega del GE, Dott. Marco Zinna, in data 11/09/2024 e comunicata in data 12/09/2024, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare in epigrafe

#### AVVISA

che il giorno **26/02/2026 ore 12:00 e seguenti**, presso lo studio del Delegato in Pisa, Via Mercanti, n. 8, esclusivamente in collegamento da remoto tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

si procederà

alla **verifica preliminare di ammissibilità delle offerte** ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo

e

alla **vendita senza incanto in modalità puramente telematica e asincrona**, degli immobili di seguito descritti ed identificati nella relazione di stima in atti,

#### AVVISA ALTRESI'

che il giorno **25/02/2026 ore 13:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita secondo le modalità di seguito indicate.

Si comunica che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è di 10 giorni prima della data dell'asta.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Di seguito una sintetica descrizione dell'immobile, per maggior dettaglio, anche sulla regolarità urbanistica – edilizia si rimanda a quanto precisato nella relazione tecnica in atti depositata dal CTU che costituisce parte integrante del presente avviso e che dev'essere consultata dall'offerente sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)

#### LOTTO 1

##### BENE 1: FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL

##### VINO N. 4 – STAFFOLI, PIANO T-1

**Diritto:** proprietà 1/1 \*\*\*omissis\*\*\*

**Descrizione:** Fabbricato per civile abitazione elevato per due piani fuori terra di pianta pressoché rettangolare ed articolato al piano terra in ingresso, ripostiglio, ampio soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, ripostiglio sottoscala, scala interna per accedere al piano superiore ed ampia terrazza sul fronte posteriore; al piano primo trovano collocazione n. 3 camere (una con balcone), studio, disimpegno, ripostiglio, bagno e w.c. Si accede all'unità da via del Vino per mezzo di resede esclusivo disposto su due lati dell'abitazione. L'edificio si trova nel comune di Santa Croce sull'Arno, frazione

"Staffoli", un'area collinare al confine con il comune di Castelfranco di Sotto caratterizzata da abitazioni ed esercizi di vicinato. 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 ad IVA.

**Confini:** L'abitazione ed il resede confinano nel complesso con Via del Vino, proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà \*\*\*omissis\*\*\* e residua proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

**Rappresentazione catastale:** Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno al Fg. 6, Part. 286, Sub. 3, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 10,5 vani, Superficie catastale: totale 241 mq, Rendita € 1.092,69, Piano T-1.

Il CTU ha riferito che dal sopralluogo e dai rilievi effettuati la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi:

- al piano terra nel ripostiglio all'angolo nord-est sono presenti due spallette di una parete interna;
- al piano primo la parete fra il ripostiglio ed il bagno è presente solo in parte e con diversa posizione.

**Stato conservativo:** Il CTU ha riferito l'immobile in generale si presenta in normale stato manutentivo ad eccezione di alcuni distacchi di intonaco, presenti in facciata ed al bagno al piano primo accanto alle scale che risulta in parte stonacato, con gli impianti a vista e non utilizzabile.

**Parti comuni:** Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

**Servitù:** Nella perizia depositata il CTU ha riferito che *"Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto"*.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** L'intero fabbricato, di antica costruzione, presenta nel complesso un normale stato manutentivo; l'edificio per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura mista di pietre e mattoni, orizzontamenti in parte lignei con scempiato in mezzane ed in parte in laterizio intonacati, tetto in legno con manto in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro singolo, persiane e porte interne in legno; pavimenti in cotto o ceramica e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo con radiatori. Esternamente è presente un resede pavimentato sui lati sud ed est, in parte delimitato da accesso pedonale e carrabile.

**Occupazione:** L'immobile risulta occupato dall'esecutata insieme al coniuge e ai figli.

**Vincoli od oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Provenienze ventennali:** Dal 03/11/2001 ad oggi: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con verbale di pubblicazione testamento ai rogiti notaio Dott. Andolfi Francesco del 27/11/2001, Rep. n. 52826, registrato a San Miniato in data 02/05/2002 al reg. n. 46 vol. n. 341. In data 21/03/2024 il creditore precedente, per mezzo di Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 5636, Reg. Part. n. 4102, ha rettificato la

nota di trascrizione n. 12616 del 11/12/2001 in ordine all'immobile omesso posto in Santa Croce sull'Arno ed identificato al foglio 6, particella 286, sub 3.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**Normativa urbanistica:** L'area su cui sorge il fabbricato è identificata dal Regolamento Urbanistico del comune di Santa Croce sull'Arno come "Q2 - Ambiti urbani di qualificazione e completamento" regolata dall'art.15.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Regolarità edilizia:** Fabbricato di antica costruzione interessato da lavori di ristrutturazione dei primi anni'70 in forza della Licenza edilizia n.154/74 – in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica 172/1990 - Modifiche interne e prospettive a fabbricato di civile abitazione (archiviata).
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.27 del 06/03/93 ed Autorizzazione Edilizia n.26 del 06/03/93
- Pratica 304/1992 - Modifiche interne e prospettive a fabbricato ad uso civile abitazione.
- Pratica 176/1993 - Modifiche interne e prospettive a fabbricato ad uso civile abitazione (archiviata).
- Concessione Edilizia n.2104 del 26/11/1997 - Pratica 440/1996 – Variante n.1 con rinnovo Autorizzazione Edilizia n.26 del 06/03/1993 per Modifiche interne e prospettive a fabbricato ad uso civile abitazione.
- CILA Superbonus n.162/2022 prot.7797 del 04/04/2022 per manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione finalizzato all'efficientamento energetico.

Il CTU riferisce che da quanto è stato possibile accettare durante il sopralluogo le opere di cui alla CILA Superbonus 162/2022 non hanno avuto luogo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo – C.E. n.2104 del 26/11/1997 - Pratica 440/1996 - in particolare:

- 1) al piano terra la parete che divide in due il soggiorno-pranzo risulta più spessa di come rappresentato e di conseguenza i vani che divide sono più corti;
- 2) al piano terra nel ripostiglio all'angolo nord-est sono presenti due spallette di una parete interna;
- 3) al piano primo il bagno adiacente alle scale risulta più corto rispetto a come è rappresentato ed al

momento del sopralluogo on era agibile;

- 4) al piano primo la parete fra il ripostiglio ed il bagno è presente solo in parte e con diversa posizione;
- 5) minime differenze nelle misure rilevate oltre la tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

\*\*\*

**Prezzo base: € 226.000,00** (Euro duecentoventiseimila/00);

**Offerta minima: € 169.500,00** (Euro centosessantanovemilacinquecento/00);

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto;

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

## LOTTO 2

**BENE 2: FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) – VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T-1**

**BENE 3: FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE N.85, PIANO T**

**BENE 4: TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE**

**BENE 5: TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA VALDINIEVOLE**

**Diritto:** proprietà 1/1 \*\*\*omissis\*\*\*

### Descrizione:

**BENE 2:** Edificio elevato per due piani fuori terra e di pianta pressoché rettangolare, intonacato esternamente ed internamente lasciato al "grezzo"; impianti assenti, infissi presenti solo in parte; la scala per accedere al piano primo è incompleta. Si articola in n.4 vani, oltre ad ampio ingresso/disimpegno al piano terra, ed in n.5 vani, oltre a disimpegno al piano primo. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. L'edificio si trova nel comune di Castelfranco di Sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto). 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 ad IVA.

**BENE 3:** Annesso di pianta pressoché rettangolare elevato per un solo piano fuori terra formato da n.2 vani per circa 50 mq formato da elementi in legno e lamiera. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. L'edificio si trova nel comune di Castelfranco di Sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto). 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 ad IVA.

**BENE 4:** Appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale e giacitura pressoché pianeggiante sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, località Strinate, seminativo arborato di circa 4.700 mq. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. Il terreno si trova nel comune di Castelfranco di Sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

**BENE 5:** Appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale e giacitura pressoché pianeggiante sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, località Strinate, seminativo arborato di circa 5.100 mq. Si accede all'unità da via Valdinievole per mezzo di una strada sterrata. Il terreno si trova nel comune di Castelfranco di sotto, in una zona pianeggiante a vocazione agricola a poca distanza dal paese di Staffoli, caratterizzata da abitazioni isolate sorte lungo le principali vie di comunicazione ed ampie zone a verde (sia coltivato che incolto).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

#### **Confini:**

**BENE 2:** L'immobile ed il resede nel complesso confinano con proprietà \*\*\*omissis\*\*\* e residui terreni di proprietà dell'esecutato (bene n.4 e bene n.5 di cui al presente avviso) salvo se altri.

**BENE 3:** L'immobile ed il resede nel complesso confinano con proprietà \*\*\*omissis\*\*\* e residui terreni di proprietà dell'esecutato (bene n.4 e bene n.5 di cui al presente avviso) salvo se altri.

**BENE 4:** Il terreno in oggetto confina con proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà \*\*\*omissis\*\*\* oltre ad ulteriori beni di proprietà dell'esecutato (mappale 567) salvo se altri.

**BENE 5:** Il terreno in oggetto confina con proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà comune di \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, proprietà \*\*\*omissis\*\*\* oltre ad ulteriori beni di proprietà dell'esecutato (mappale 567), salvo se altri.

#### **Rappresentazione catastale:**

**BENE 2:** Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto al Fg. 27, Part. 567, Sub. 2, Cat. F/4, Piano T-1. Il CTU riferisce nella perizia depositata che l'edificio è ancora accatastato come in corso di definizione quindi devono ancora essere completati i lavori e deve poi essere accatastato in maniera definitiva.

**BENE 3:** Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto al Fg. 27, Part. 567, Sub. 3, Cat. F/2, Piano T-1. Il CTU riferisce nella perizia depositata l'edificio è accatastato come unità collabente (poiché è fatiscente ed in disuso) e quindi non è prevista planimetria.

**BENE 4:** Il bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto al Fg. 27, Part. 164, seminativo arborato, Cl. 3, Sup. are 47 ca 40, R.D. 15,91 €, R.A. 9,79 €.

Per quanto è stato possibile accettare e dal raffronto della documentazione tecnica con quanto emerso durante il sopralluogo del CTU la rappresentazione in mappa è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi e la coltura dichiarata trova rispondenza con lo stato dei luoghi.

**BENE 5:** Il bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto al Fg. 27, Part. 517, seminativo arborato, Cl. 3, Sup. are 51 ca 15, R.D. 17,17 €, R.A. 10,57 €.

Il CTU ha dato atto in perizia che, per quanto è stato possibile accettare e dal raffronto della documentazione tecnica con quanto emerso durante il sopralluogo, la rappresentazione in mappa è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi e la coltura dichiarata trova rispondenza con lo stato dei luoghi.

#### **Stato conservativo:**

**BENE 2:** L'edificio si presenta in normale stato conservativo visto che si trova comunque "al grezzo" con i lavori di costruzione incompleti.

**BENE 3:** L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo e fatiscente: parte della copertura è rovinata a terra ed all'interno è presente vegetazione e piante infestanti.

**BENE 4:** Da quanto è emerso durante il sopralluogo del CTU il terreno presenta un buono stato di manutenzione/conservazione: l'erba era stata sfalcata di recente, rimossi gli arbusti e le sterpaglie.

**BENE 5:** Da quanto è emerso durante il sopralluogo del CTU il terreno presenta un buono stato di manutenzione/conservazione: l'erba era stata sfalcata di recente, rimossi gli arbusti e le sterpaglie.

#### **Parti comuni:**

**BENE 2:** Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale (come ad esempio il sub 1 - bene comune non censibile ai sub 2 e 3)

**BENE 3:** Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale (come ad esempio il sub 1 - bene comune non censibile ai sub 2 e 3)

**Servitù:** Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti:**

**BENE 2:** L'intero edificio, presenta tutto sommato un normale stato conservativo visto che si trova comunque "al grezzo" con i lavori di costruzione incompleti; l'edificio per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura di mattoni o mattoni e pietra (la parte più antica) ed in mattoni tipo doppio UNI (la porzione più recente), solai in latero cemento come pure la copertura che è del tipo "a capanna" con tegole in laterizio. Esternamente è intonacato mentre all'interno le murature sono "al grezzo"; Sono presenti alcuni infissi esterni, piuttosto vestuti, in legno, una veranda in legno al piano terra su due lati ed un balcone al piano primo; le scale per accedere al piano primo sono incomplete (manca il pianerottolo intermedio) e gli impianti sono assenti. E' presente un resede pertinenziale (sub 1) adibito

in parte a verde ed in parte a strada bianca di accesso all'edificio ed alla porzione adiacente. Si accede al fabbricato dalla via Valdinievole per mezzo di strada sterrata.

**BENE 3:** Da quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo del CTU l'annesso, utilizzato in passato come ricovero attrezzi o animali, presenta struttura in legno o ferro con tamponamenti e copertura in lamiera di ferro o tavolato ligneo; impianti assenti. L'edificio è da tempo abbandonato ed in pessime condizioni manutentive, la copertura è in parte rovinata al suolo ed all'interno sono presenti piante infestanti.

**Occupazione:**

**BENE 2:** Al momento del sopralluogo del CTU l'immobile risultava libero. In precedenza, da interrogazione alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria, esisteva un contratto di affitto rustico registrato a Pontedera il 19/04/2018 al n.1302 serie 3T con durata dal 28/03/2018 al 27/03/2028, ma è stato risolto in data 26/09/2019.

**BENE 3:** L'immobile è libero e nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE 4:** Il terreno è nella disponibilità dell'esecutato.

**BENE 5:** Il terreno è nella disponibilità dell'esecutato.

**Vincoli od oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Provenienze ventennali:**

**BENE 2:**

- Dal 11/11/1997 al 03/11/2001: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per dichiarazione di successione del 11/11/1977 registrata a San Miniato in data 31/03/1978 al reg. n. 12 vol. n. 189;
- Dal 03/11/2001 ad oggi: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per testamento olografo pubblicato dal notaio Dott. Andolfi Francesco il 03/11/2001, Rep. n. 52826, trascritto a Pisa in data 11/12/2001 al reg. gen. 19734 e part. 12615 e registrato a San Miniato in data 11/12/2001 al reg. n. 12;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il CTU, durante l'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto, in relazione a quanto oggetto del lotto 2, ha rinvenuto una convenzione stipulata con scrittura privata del 27/02/1979, autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Maria Rosaria Percuoco di San Miniato, registrata a San Miniato il 05/03/1979 al Vol.n. 298 e trascritta a Pisa 07/03/1979 al Reg. Part. 1937, con la quale il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa dell'odierno esecutato, si impegnava nei confronti del Comune di Castelfranco di Sotto per sé e per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso di annessi agricoli.

A seguito di un recente approfondimento da parte del CTU con l'ufficio tecnico del comune di Castelfranco di Sotto sarebbe emerso che l'Atto d'Obbligo prevale sulla L.R. 65/2014 (art.81 comma 2), quindi il vincolo sarebbe ad oggi in essere e la destinazione d'uso degli annessi agricoli posti al piano terra del fabbricato non sarebbe mutabile (non avendo una scadenza).

Il CTU riferisce che, invece, potrebbe essere mutata la destinazione del piano primo in residenziale corrispondendo al Comune gli oneri di deruralizzazione che ad oggi corrispondono a circa 8.100,00 €.

**BENE 3:**

- Dal 11/11/1997 al 03/11/2001: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per dichiarazione di successione del 11/11/1977 registrata a San Miniato in data 31/03/1978 al reg. n. 12 vol. n. 189;
- Dal 03/11/2001 ad oggi: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per testamento olografo pubblicato dal notaio Dott. Andolfi Francesco il 03/11/2001, Rep. n. 52826, trascritto a Pisa in data 11/12/2001 al reg. gen. 19734 e part. 12615 e registrato a San Miniato in data 11/12/2001 al reg. n. 12;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il CTU, durante l'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto, in relazione a quanto oggetto del lotto 2, ha rinvenuto una convenzione stipulata con scrittura privata del 27/02/1979, autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Maria Rosaria Percuoco di San Miniato, registrata a San Miniato il 05/03/1979 al Vol.n. 298 e trascritta a Pisa 07/03/1979 al Reg. Part. 1937, con la quale il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa dell'odierno esecutato, si impegnava nei confronti del Comune di Castelfranco di Sotto per sé e per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso di annessi agricoli.

**BENE 4:**

- Dal 11/11/1997 al 03/11/2001: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per dichiarazione di successione del 11/11/1977 registrata a San Miniato in data 31/03/1978 al reg. n. 12 vol. n. 189;
- Dal 03/11/2001 ad oggi: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per testamento olografo pubblicato dal notaio Dott. Andolfi Francesco il 03/11/2001, Rep. n. 52826, trascritto a Pisa in data 11/12/2001 al reg. gen. 19734 e part. 12615 e registrato a San Miniato in data 11/12/2001 al reg. n. 12;

**BENE 5:**

- Dal 11/11/1997 al 03/11/2001: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per dichiarazione di successione del 11/11/1977 registrata a San Miniato in data 31/03/1978 al reg. n. 12 vol. n. 189;
- Dal 03/11/2001 ad oggi: Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per testamento olografo

pubblicato dal notaio Dott. Andolfi Francesco il 03/11/2001, Rep. n. 52826, trascritto a Pisa in data 11/12/2001 al reg. gen. 19734 e part. 12615 e registrato a San Miniato in data 11/12/2001 al reg. n. 12;

#### **Normativa urbanistica:**

**BENE 2:** L'edificio in oggetto è schedato dal Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto con il n.384 poiché rientra fra gli "Edifici di particolare valore storico architettonico e ambientale nel territorio aperto" di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione con categoria di intervento 3-6. L'area in esame fa parte del Subsistema ambientale delle Cerbaie (C2 - Sottozona E6) regolato dall'art.31 delle NTA.

**BENE 3:** L'area su cui sorge l'edificio in oggetto fa parte del Subsistema ambientale delle Cerbaie (C2 - Sottozona E6) regolato dall'art.31 delle NTA.

**BENE 4:** Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia depositata dal CTU l'area in oggetto rientra in Zona: E6 "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e rientra fra le Aree protette del "SIR 63 delle Cerbaie" - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

**BENE 5:** Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia depositata dal CTU l'area in oggetto rientra in Zona: E6 "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e rientra fra le Aree protette del "SIR 63 delle Cerbaie" - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

#### **Regolarità edilizia:**

**BENE 2:** Il fabbricato principale è di antica costruzione e negli anni è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.542 del 27/02/1979 per ristrutturazione ed ampliamento parziale di fabbricato rustico;
- Concessione Edilizia n.1138-27.78 del 31/03/1983 per completamento lavori di cui alla C.E. n.542 del 27/02/1979;

In seguito nel 1987 è stata presentata una ulteriore rinnovo della precedente concessione ma la stessa è stata archiviata perché non integrata.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.784 del 30/01/1997 a seguito della pratica di condono n.1133 del 27/09/1986 per costruzione di annesso agricolo e chiusura con cambio di destinazione di una stanza al piano primo;

- CILA prot.17129 del 31/08/2022 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di recinzione su resede di pertinenza di fabbricati di civile abitazione.

#### **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.

Durante l'accesso agli atti da parte del CTU presso il comune di Castelfranco di Sotto non sono state rinvenute né l'APE né le certificazioni degli impianti.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati da parte del CTU - pur tenendo conto che il fabbricato si trova al "grezzo" e che quindi lo spessore di pareti e solai sono inferiori allo stato "finito" - sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo - n.1138-27.78 del 31/03/1983 come modificata dalla C.E. in sanatoria n.784 del 30/01/1997 - in particolare:

- al piano terra la parete divisoria fra il ripostiglio attrezzi agricoli ed il salotto è traslata rispetto a quanto rappresentato ed il vano per mettere i due ambienti in comunicazione risulta più ampio;
- al piano terra la porta che dal ripostiglio attrezzi agricoli conduce al sottoscala risulta tamponata e lo stesso sottoscala risulta accessibile dall'ingresso;
- al piano terra l'apertura della cantina verso l'esterno risulta più ampia;
- al piano terra fra il salotto e l'ingresso è presente solo una spalletta;
- al piano terra la porta di accesso alla cucina dall'ingresso risulta traslata;
- al piano terra è presente una apertura dalla cantina al sottoscala;
- sul prospetto posteriore è presente una apertura per accedere al sottoscala ed altre due aperture sopra la finestra del vano scala;
- alcune differenze nelle misure rilevate oltre la tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

**BENE 3:** Il fabbricato secondario è stato sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.784 del 30/01/1997 a seguito della pratica di condono n.1133 del 27/09/1986 per costruzione di annesso agricolo e chiusura con cambio di destinazione di una stanza al piano primo. In data 31/08/2022 è stata presentata CILA prot. 17129 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di recinzione su resede di pertinenza di fabbricati di civile abitazione.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati da parte del CTU sono emerse alcune differenze nelle misure rilevate oltre la tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

**BENE 5:** In data 31/08/2022 è stata presentata CILA prot.17129 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di recinzione su resede di pertinenza di fabbricati di civile abitazione.

\*\*\*

**Prezzo base: € 160.000,00** (Euro centosessantamila/00);

**Offerta minima: € 120.000,00** (Euro centoventimila/00);

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto;

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

## MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con vendita asincrona telematica nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Referente della procedura è il professionista delegato, Avv. Lina Cini.

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'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.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, 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. 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 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per la cui 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 fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la presente vendita NON è soggetta ad IVA, e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di

trasferimento.

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

- E' inoltre posta 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 i relativi oneri accessori.
- 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.

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 ipotecarie e catastali.

- Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e 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.
- 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.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### **Soggetti legittimati a presentare offerte:**

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, unicamente di persona (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.

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.

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

## **Irrevocabilità dell'offerta:**

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

## **Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare:**

Le offerte di acquisto si possono presentare solo in modalità telematica ai sensi degli 12 e 13 D.M. 32/15. Le offerte dovranno essere depositate tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

A tal fine è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa, a cui si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel. 050513511.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati.**

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

**L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, 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. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma **pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al “Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva Immobiliare RE 129/2023”, alle coordinate Iban “IT72Q0623014000000044056411”, importo che sarà trattenuto in caso di mancato pagamento del

saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 129/2023 R.G.E., **lotto .....**, 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, invero, 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.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamenti pagoPA-utenti non registrati” presente sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, 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.

#### **L'offerta redatta 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 fiscale 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

– se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa 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, al soggetto che sottoscrive (effettua) 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 referente della procedura/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 inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

– 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

– la ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;

– la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto

pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente, nei termini di cui di seguito, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- estratto dell’atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione);
  - 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell’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 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;
- 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 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 posta elettronica certificata;
- 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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’articolo 490 c.p.c.. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell’avviso di vendita: lina.cini@pecordineavvocatipisa.it.
- mancato funzionamento non programmato o non comunicato: in tal caso l’offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell’offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell’offerta a norma del periodo precedente.

## MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

### Esame delle offerte:

Il giorno **26 febbraio 2026 alle ore 12,00**, presso lo studio del Delegato alla Vendita tramite collegamento al portale del gestore della vendita telematica sopraindicato si procederà all’**apertura delle buste telematiche** contenenti le offerte, alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla delibera sulle stesse e, eventualmente, all’avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti partecipano 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 ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il professionista delegato, a partire dall’orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l’avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il Professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell’ordinanza di vendita o la legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti

della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **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.

### **Modalità di aggiudicazione:**

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

#### **a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.**

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta;

#### **b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.**

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Professionista Delegato, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., aggiudicherà il bene in via provvisoria in attesa delle valutazioni di cui all'art. 572 c.p.c.. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Professionista Delegato reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore precedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita) il quale dovrà esprimere le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta nel termine di 15 giorni. Nel caso in cui il creditore nel termine detto esprima parere favorevole o ometta di far pervenire le proprie determinazioni, il delegato provvederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui, invece, il creditore esprima parere contrario all'aggiudicazione, il delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

#### **c. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Professionista Delegato inviterà tutti gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide. Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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.

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 quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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 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.

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 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.

Il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima, salvo non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto dal GE nell'ordinanza di delega.

#### **Nessuna offerta valida:**

In mancanza di offerte valide o efficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto dal GE nell'ordinanza di delega.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

#### **Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario:**

– L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione.,

- Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura e/o IVA se dovuta per legge) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal Delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.
- 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 termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini.

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

- a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (RE 129/2023) e del Tribunale di Pisa. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure;
- b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva RE n. 129/2023.

**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, 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.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al

Delegato ai sensi dell'art. 591 – bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero D.P.R.n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D. Lgs. n. 385/1993 (credito fondiario), si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Pisa, via Mercanti 8, Pec lina.cini@pecordineavvocatipisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la vendita, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità di versamento.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere risconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

**Pagamento del prezzo mediante finanziamento:**

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 (che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione) le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

In tal caso il Delegato, conformemente al disposto della predetta norma, inserirà nel decreto di trasferimento la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di*

€ \_\_\_\_ da parte di \_\_\_\_ a fronte del contratto di mutuo a rogito \_\_\_\_ e che le parti mutante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario o l'assegnatario ai sensi dell'art. 508 e 585 c.p.c., qualora abbiano concordato con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, possono subentrare previa autorizzazione del Delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori o le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

#### **Offerta per persona da nominare:**

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione 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.

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

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo lima.cini@pecordineavvocatipisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Consultazione della documentazione:**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

#### **Richiesta informazioni:**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

#### **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 (129/2023), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

**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 numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

**Eventuale liberazione dell'immobile:**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo telematico, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**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 la 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.astagiudiziarie.it](http://www.astagiudiziarie.it); [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;

**Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa, lì 02 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lina Cini

