
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista delegato: Dott. Luca Bartali

BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO UNICO)				
BENE n. 1				
Ubicazione:	Comune di Capannoli (PI) - Via A. Gramsci			
Descrizione sintetica:	Edificio di tipo plurifamiliare non ultimato ubicato in località Poggiarelle con annessa area scoperta. Per la descrizione analitica si rimanda al successivo paragrafo "Beni oggetto di vendita"			
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota:	1/1	
Disponibilità del bene:	L'immobile risulta libero.			
Valore di perizia:	€ 943.000,00	Perizia del:	02.04.2025	CTU: Dott. Agr. Benvenuti Giovanni
Prezzo base:	€ 943.000,00	Offerta minima:	€ 707.250,00	
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 10.000,00	
DISPOSIZIONI COMUNI CON RIFERIMENTO ALL'UNICO LOTTO				
Professionista Delegato:	Dott. Luca Bartali con studio in San Miniato (PI), Via Gioberti n. 15, tel. 0571/497999, e-mail: l.bartali@studiobartali.it pec: luca.bartali@pec.odcecpisa.it			
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, sito internet www.pisa.astagiudiziaria.com			
Visite 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 (134/2023) e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	<u>vendita asincrona telematica</u>			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno, Via delle Grazie n. 5, tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it			
Termine presentazione offerte:	25/11/2025	ore	13:00	
Avvio delle operazioni di vendita	26/11/2025	ore	10:00	

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Bartali Luca (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 05/06/2025 notificata via pec in data 09/06/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. 134/2023 R.E. promossa da ***** contro *****

avvisa

che il giorno **26/11/2025 alle ore 10:00**, si procederà in modalità esclusivamente telematica alla vendita senza incanto del bene immobile di seguito descritto, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate entro le **ore 13:00 del giorno 25/11/2025** e le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. devono essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di acquisto.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Dott. Agr. Benvenuti Giovanni che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO costituito da:

Bene n. 1

Edificio di tipo plurifamiliare non ultimato ubicato in località Poggiarelle con annessa area scoperta. Il progetto originale prevede la realizzazione di appartamenti per mq 850 circa, garages per mq 95 circa e posti auto scoperti per mq 50 circa. Nel presente lotto è inclusa anche una ulteriore estensione di terreno di mq 3.684 destinata a opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggi), da cedere gratuitamente al Comune di Capannoli.

Rappresentazione catastale:

Il **Bene n. 1** è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli (PI), per quanto concerne il fabbricato non ultimato come riportato di seguito:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	583	49		F3					T-1-2	

Sono presenti anche particelle censite al catasto terreni del medesimo Comune, al quale cederle gratuitamente una volta terminato il fabbricato a titolo di opere di urbanizzazione primaria, rappresentate come di seguito:

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	457				Seminativo Arborato	1	00.05.11 mq	3,83 €	1,98 €		
6	458				Seminativo Arborato	1	00.05.68 mq	4,25 €	2,2 €		
6	465				Area Urbana		00.06.92 mq				
6	157				Seminativo Arborato	1	00.05.00 mq	3,74 €	1,94 €		
6	279				Seminativo Arborato	1	00.14.10 mq	10,56 €	5,46 €		
6	470				Seminativo Arborato	1	00.00.03 mq	0,02 €	0,01 €		

Il CTU evidenzia che sussistono difformità tra le risultanze catastali e quanto realizzato ad oggi, ma suggerisce che la regolarizzazione possa avvenire indicandole come varianti in corso d'opera al momento della presentazione della comunicazione di fine lavori.

Confini:

Il resede coperto e scoperto di pertinenza del fabbricato staggio B.1, interamente distinto nel foglio di mappa 6 del Catasto Fabbricati dal mappale 583 sub 49, è confinato da: corte comune a tutti i subalterni della lottizzazione Poggiarelle (583 sub 1), area comune a varie unità immobiliari del fabbricato B.2 di detta lottizzazione (583 sub 53), altra area pignorata da cedere al Comune di Capannoli (particella 457), Condominio di via delle Pietre 23 (particella 352), *****, (particella 455) ***** (mappale 583 sub 41), s.s.a.

Le aree per opere di urbanizzazione destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune di Capannoli sono confinate come segue.

Il Corpo A di mq 1.771 (costituito dalle particelle 457, 458 e 465) è confinato da: area di pertinenza del fabbricato B.1 della lottizzazione Poggiarelle, area comune a varie unità immobiliari del fabbricato B.2 di detta lottizzazione (mapp. 583 sub 53), ***** (mapp. 583 sub 55), ***** (mapp. sub 54), via Gramsci, Condominio di via Gramsci 68 (mapp. 592), ***** (mapp. 586 - 459 - 461), Condominio di via delle Pietre 23 (particella 352), s.s.a.;

Il Corpo B di mq 1.1913 (costituita dalle particelle 157, 279 e 470) è confinato da: via Gramsci, Comune di Capannoli (mapp. 278), via delle Pietre, area di proprietà ***** non pignorata (mapp. 597), ***** (mapp. 591), altra area di proprietà ***** non pignorata (particella 589), s.s.a.

Provenienza:

•Al ventennio il signor ****Omissis**** era proprietario nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 343 di mq 2.525 pervenutagli, in maggior consistenza, con atto Michelangeli 7 marzo 1991 rep. 176839 trascritto a Volterra il giorno 27 successivo al n. 1537 di particolare.

Con tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 343 si sono originate, la particella 456 di mq 2.014 e la particella 457 di mq 511.

•Al ventennio i signori ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/4 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 275 di mq 790 pervenuta loro, in maggior consistenza, per successione di ****Omissis**** apertasi il 21 aprile 1989 come da denuncia registrata a Volterra al n. 42 vol. 692 e ivi trascritta il 7 dicembre 1989 al n. 5230 di particolare. L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865 di cui in appresso, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 successivo al n. 4155 di particolare. Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 275 si è originata, inter alia, la particella 458 di mq 568=.

•Al ventennio il signor ****Omissis**** era proprietario della particella 392 di mq 2.895 del foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli pervenutagli come segue:

•quanto alla quota di 6/8 per successione di ****Omissis**** apertasi il 27 agosto 1964 come da denuncia registrata a Pontedera al n. 5 vol. 364 e trascritta a Volterra il 2 dicembre 1964 al n. 3922 di particolare, gravata da usufrutto parziale a favore di ****Omissis**** nata a Livorno il 25 dicembre 1915;

•quanto alla quota di 2/8 per atto di stralcio di quote Martini del 16 maggio 1968 rep. 102102 trascritto a Volterra il 15 giugno 1968 al n. 2265 di particolare.

Con la morte della signora ****Omissis**** avvenuta il 16 settembre 2002, pratica 12141 del 24 gennaio 2003, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis**** con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 successivo al n. 4156 di particolare.

Con il tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 392 si è originata, inter alia, la particella 465 di mq 692=.

•Al ventennio la signora ****Omissis**** era proprietaria nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 106 di mq 500 pervenutale con atto di permuta Michelangeli 12 ottobre 1978 rep.124149 trascritto a Volterra il giorno 23 successivo al n. 3646 di particolare.

Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 106 si è originata, inter alia, la particella 470 di mq 3=.

•Al ventennio i signori ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/2 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 157 di mq 500 pervenuta loro con l'atto di permuta Michelangeli 12 ottobre 1978 rep. 124149 trascritto a Volterra il giorno 23 successivo al n. 3646 di particolare.

•Al ventennio i signori ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/5 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 279 di mq 1.410 loro pervenuta:

-quanto alla quota di 18/160 ciascuno, gravata da usufrutto a favore di ****Omissis****, per successione testamentaria di ****Omissis**** apertasi il 5 dicembre 1973 come da denuncia registrata a Pontedera il 4 giugno 1974 al n. 13 vol. 478 trascritta a Volterra il 4 ottobre 1974 al n. 3730 di particolare;

-quanto alla quota di 14/160 ciascuno per successione di ****Omissis**** o ****Omissis**** apertasi il 7 ottobre 1984 come da denuncia registrata a Pontedera il 2 aprile 1985 al n. 23 vol. 620 trascritta a Volterra il 5 agosto 1985 al n. 2819 di particolare e denuncia integrativa registrata a Pontedera il 14 febbraio 1995 al n. 28 vol. 801 trascritta a Volterra il 4 novembre 1996 al n. 3942 di particolare;

-riunione di usufrutto in morte di ****Omissis**** deceduta il 4 luglio 1999 come da voltura n. 114279, pratica n. 122547 del 26 giugno 2001.

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata dai cinque eredi con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 8 maggio 2024 al n. 2948 di particolare.

L'eredità di ****Omissis**** o ****Omissis**** è stata tacitamente accettata dai cinque eredi con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 8 maggio 2024 al n. 2947 di particolare.

•Al ventennio la signora ****Omissis**** o ****Omissis**** era proprietaria nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 290 di mq 2.250 pervenutale:

-quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita Salemi 30 agosto 1961 rep. 6012 trascritto a Volterra il 3 ottobre 1961 al n. 2460 di particolare;

-quanto alla quota di 1/4 per successione di ****Omissis**** apertasi il 24 dicembre 1973 come da denuncia registrata a Volterra al n. 27 vol. 478 ed ivi trascritta il 4 ottobre 1974 al n. 3729 di particolare;

-quanto alla residua quota di 1/4 per successione di ****Omissis**** apertasi il 6 novembre 1984 come da denuncia registrata a Volterra al n. 44 vol. 621 ed ivi trascritta il 2 luglio 1985 al n. 2337 di particolare;

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis**** con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 luglio 2005 al n. 4153 di particolare.

L'eredità di ****Omissis**** è stata tacitamente accettata da ****Omissis**** con la stipula dell'atto di compravendita Casarosa del 5 luglio 2005 rep. n. 11865=, all'uopo trascritto a Volterra il giorno 22 luglio 2005 al n. 4154 di particolare.

Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 290 si è originata, inter alia, la particella 450 di mq 281.

•Al ventennio i signori ****Omissis**** e ****Omissis**** erano proprietari, per 1/2 ciascuno, nel foglio 6 del Catasto Terreni di Capannoli della particella 39 di mq 4.670 e della particella 255 di mq 320 loro pervenute con atto Michelangeli 26 ottobre 1990 rep. 174206 trascritto a Volterra il 7 novembre 1990 al n. 4844 di particolare.

Con il citato tipo di frazionamento n. 112072 del 10 agosto 2004 dalla particella 39 si è originata, inter alia, la particella 451 di mq 3.363 e dalla particella 255, inter alia, la particella 454 di mq 301 (Riff. "50" e "51").

Con l'atto di compravendita Casarosa rep. n. 11865 del 5 luglio 2005 trascritto il 22 luglio 2005 ai nn.4143, 4145, 4146, 4147, 4149, 4150 e 4152 di particolare la società pignorata ****OMISSIS**** acquistò quanto segue:

-da ****Omissis**** o ****Omissis**** la particella 450 di mq 281 (trascrizione n. 4143/2005);

-da ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 451 di mq 3.363 e la particella 454 di mq 301(trascrizione n. 4145/2005);

-da ****Omissis**** la particella 456 di mq 2.014 e la particella 457 di mq 511 (trascrizione n.4146/2005);

-da ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 458 di mq 568 (trascrizione n. 4147/2005);

-da ****Omissis**** la particella 465 di mq 692 (trascrizione n. 4149/2005);

-da ****Omissis**** la particella 470 di mq 3 (trascrizione n. 4150/2005);

-da ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 157 di mq 500 (trascrizione n. 4151/2005);

-da ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** la particella 279 di mq 1.410 (trascrizione n. 4152/2005).

Con tipo mappale n. 156024 del 19 luglio 2011 le particelle 450 di mq 281, 451 di mq 3.363, 454 di mq 301 e 456 di mq 2.014 assunsero al Catasto Terreni, rispettivamente, i nuovi identificativi 580 di mq 281, 581 di 3.363, 582 di mq 301 e 583 di mq 2.014 e furono caricate alla partita speciale 1 degli Enti Urbani.

Con lo stesso tipo mappale n. 156024 le particelle 580, 581 e 582 furono soppresse unite alla particella 583 che assunse la nuova consistenza di mq 5.959 e rimase allibrata al Catasto Terreni alla partita speciale 1 degli Enti Urbani.

Con denuncia di nuova costruzione n. 2309 del 4 agosto 2011 pratica PI0163634 la particella 583 fu allibrata al Catasto Fabbricati originando, inter alia, l'unità immobiliare mappale 583 sub 49 di categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), con diritto alla strada di accesso rappresentata dal mappale 583 sub 1 bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 583.

Servitù, censo, livello, usi civici:

Dalle indagini svolte il CTU non ha rilevato servitù, censi, livelli od usi civici.

Parti comuni:

Ai fini dell'edificazione la particella 583 è stata divisa in due lotti contigui convenzionalmente definiti Lotto A e Lotto B. Su ciascun lotto sono stati edificati due edifici individuati come Fabbricato A.1, Fabbricato A.2, Fabbricato B.1 e Fabbricato B.2.

I Fabbricati A.1, A.2 e B.2 sono stati ultimati.

Come già precisato il fabbricato pignorato B.1 non risulta ultimato ed è tuttora distinto dal solo mappale 583 sub 49.

Ai quattro fabbricati della Lottizzazione è asservita una viabilità interna distinta al Catasto Fabbricati dal subalterno 1 del mappale 583, censito come bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 583.

Occupazione:

In occasione del sopralluogo effettuato dal CTU l'immobile risultava libero.

Stato conservativo:

Dalla perizia di stima si rileva che il bene in oggetto risulta in stato di abbandono, ma risulta quasi completo sotto l'aspetto strutturale.

Vincoli od oneri condominiali:

Il CTU ha chiarito che non sono presenti oneri condominiali in quanto il fabbricato risulta da completare, ancorché fosse intenzione del soggetto esecutato di costituire un supercondominio assieme agli altri fabbricati facenti parte della medesima lottizzazione.

Normativa urbanistica:

Gli immobili pignorati ricadono tutti nell'UTOE Capannoli (art. 30 delle N.T.A. del R.U.).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 54/2023 del Comune di Capannoli firmato digitalmente in data 17 gennaio 2024 (Doc. "F") risulta che i terreni destinati ad essere ceduti gratuitamente al Comune hanno la seguente destinazione urbanistica:

- le particelle n. 457, 458 e 465 del foglio n. 6 ricadono in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in area destinata a "forme dello spazio aperto - parchi pubblici di nuova previsione: Verde pubblico e verde attrezzato di quartiere" e in area destinata a "infrastrutture della mobilità - Parcheggio di nuova previsione" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.);
- le particelle n. 157 e 279 del foglio n. 6 ricadono (i) in parte in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in zona destinata a "Infrastrutture della mobilità - Parcheggio esistente" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.) e (ii) in parte su strada pubblica esistente denominata "via delle Pietre";
- la particella n. 470 del foglio n. 6 ricade in zona destinata a "Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico" e precisamente in area destinata a "Forme dello spazio aperto - parchi pubblici di nuova previsione: Verde pubblico e verde attrezzato di quartiere" (art. 14 delle N.T.A. del R.U.).

Regolarità edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capannoli sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire n. 173 del 30 settembre 2009 (pratica edilizia n. 2287/2007) e successiva variante prot. 8582 depositata in data 21 novembre 2012;
- permesso di costruire n. 293 del 15 febbraio 2013 (pratica edilizia n. 2287/2007) in rinnovo del permesso di costruire n. 173/2009.

Precedentemente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione il Comune di Capannoli aveva rilasciato il permesso di costruire n. 65 del 25 ottobre 2006(pratica edilizia n.1966/2005) e successiva variante di cui al permesso di costruire n. 164/2009.

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.

Nel complesso l'edificio appare sostanzialmente conforme a quanto previsto dal progetto depositato in data 21 novembre 2012 prot. 8582 in variante del Permesso a Costruire n. 173 del 30 settembre 2009 (Pratica edilizia n. 2287/2007).

Si sono rilevate comunque alcune variazioni nella distribuzione interna che il sottoscritto ritiene possano essere regolarizzate come varianti in corso d'opera al momento della presentazione della comunicazione di fine lavori.

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

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

LOTTO UNICO costituito dal Bene n. 1

- prezzo base di Euro 943.000,00 (novecentoquarantatremila/00);
- offerta minima Euro 707.250,00 (settecentosettemiladuecentocinquanta/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 10.000,00 (diecimila/00).

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 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.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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.**
- 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.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47 del 28.02.1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- 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.

- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato è **titolare di partita iva** e che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, Imposta di Registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2 del decreto n. 227 del 15 ottobre 2015, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita non connettendosi sulla piattaforma telematica.

B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del 25/11/2025 giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

- II. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- III. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (E.I. 134/2023);
- IV. il numero o altro dato identificativo del lotto (LOTTO UNICO);
- V. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita (Dott. Luca Bartali);

- VI. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (25/11/2025 ore 10:00);
- VII. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- VIII. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- IX. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- X. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- XI. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- XII. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- XIII. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- XIV. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) in caso di soggetto offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) in caso di soggetto offerente minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) in caso di soggetto offerente interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) in caso di soggetto offerente società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla

partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

i) in caso di offerta presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

j) in caso di offerente di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN **IT91Y0623071151000036375091**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 164/2023 R.G.E., lotto unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi

telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 26/11/2025 alle ore 10:00 presso lo Studio del Delegato posto in San Miniato, Via Gioberti n. 15, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte ed eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche. Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

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

Modalità della vendita telematica

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

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 01/12/2025

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, dette rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. **Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time –** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata

presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

Modalità di aggiudicazione

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

b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore precedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

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

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. / 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 da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione 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, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c: il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

CREDITORE FONDIARIO

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto. In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e

modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

e) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

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

g) trattandosi di immobile venduto da soggetto privato la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

h) 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.

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

j) 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 e catastale;

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

F. ALTRE INFORMAZIONI

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 il mandato.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

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

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita.

Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>

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 (134/2023) 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 n. 81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet:

www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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, alla presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e 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;

Rinvio alle disposizioni di legge

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

San Miniato (PI), 15/09/2025

Il Professionista Delegato

