

## TRIBUNALE DI PISA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
IN MODALITÀ PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA

## PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

\*\*\*

L'Avvocato **Fabrizio POSSENTI**, presso lo studio in Pisa, Via S. Giuseppe n. 24, tel. 050 9350004, cell. 347 4763011, mail: [avv.possenti@gmail.com](mailto:avv.possenti@gmail.com), PEC: [fabrizio.possenti@pecordineavvocatipisa.it](mailto:fabrizio.possenti@pecordineavvocatipisa.it), professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. dell'11 settembre 2024, nell'esecuzione immobiliare n.

**211/2023 R.E.I.** promossa da [REDACTED], contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED] ( ) in data [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nel persona del Curatore dell'Eredità Giacente, [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) in data [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

## AVVISA

che presso lo studio di Pisa in via San Giuseppe n. 24, il giorno **23 luglio 2025 alle ore 17,00** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili posti in vendita in **un unico lotto** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

**Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

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.

\*\*\*

### LOTTO UNICO

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 198.000,00 (centonovantottomila e centesimi zero).**

**Offerta minima:** con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento e centesimi zero).**

**Rilancio minimo:** in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 5.000,00 (cinquemila e centesimi zero).**

### Descrizione del bene

- **Bene 1)** In San Miniato (PI), via Bassa n. 30, piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di maggior fabbricato in linea; si accede all'unità immobiliare direttamente da via Bassa, attraverso corte e ingresso condominiali.

Il piano terra si compone di finello, cucinotto, locale di sgombero e sottoscala (locale all'interno del quale è stato ricavato un w.c.), oltre a scale interne a comune con l'appartamento del piano primo (particella 214, subalterno 3).

Il piano primo, accessibile dal disimpegno di arrivo scale a comune con l'abitazione citata in precedenza, si compone di tre camere e bagno.

L'unità immobiliare in oggetto è corredata da un manufatto di due piani fuori terra, posto a

sud-est del fabbricato principale e raggiungibile dalla corte comune. Il piccolo fabbricato è composto da due vani ad uso ripostiglio di cui uno posto a piano terra e uno posto a piano primo e collegati a mezzo di scaletta interna in legno, oltre porcile, forno, altro locale realizzato in assenza di titoli abilitativi (insistente sopra il forno e il porcile e accessibile da scalette esterne in metallo) e resede esclusivo.

Occupazione Alla data della perizia il bene risulta essere libero.

Confini L'unità immobiliare, nel suo insieme, confina con corte comune su più lati, ingresso e vano scala comune, proprietà [REDACTED] (particella 215), proprietà [REDACTED] (particelle 186 e 214, subalterno 3), salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI)**, nel **foglio 58, particella 214, subalterno 1, graffato** con la **particella 231**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale metri quadrati 104, rendita catastale euro 462,75, piano T-1.

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio presenta alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, la planimetria non riporta il locale forno e il porcile (locali esterni all'unità abitativa), oltre alla diversa posizione di alcune partizioni interne e delle aperture sia interne che esterne.

Per quanto attiene la regolarizzazione catastale, dovrà essere presentato tipo mappale per l'inserimento in mappa del manufatto accessorio, da realizzare con pratica Pregeo, oltre alla predisposizione di aggiornamento catasto fabbricati con pratica DocFa.

Per quanto occorrer possa, si precisa che le comunanze (corte, ingresso, vano scale e disimpegno piano primo) sono individuate nelle planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 ma sono prive di identificazione catastale.

Parti comuni Dalla perizia redatta dal CTU rileva che fanno parte delle comunanze i

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il bene immobile in oggetto fa parte ai sensi dell'art. 1117 e ss. cod. civ. e in particolare sulla corte, sull'ingresso e vano scala a piano terra, sul disimpegno di arrivo scale a piano primo.

Servitù Dalla perizia redatta dal CTU emerge che nell'atto rogato dal Notaio, [REDACTED], in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], viene riportato quanto segue:

“L'acquirente costituisce servitù esclusiva d'attingere acqua dal pozzo nel confine con la proprietà Salvadori a favore esclusivo della stessa che ne sopporterà totalmente gli oneri”.

In base a quanto descritto, la servitù è stata formalmente costituita dalla proprietà [REDACTED] a carico della particella 253.

Vincoli e oneri condominiali Dalla perizia redatta dal CTU emerge che non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali.

Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del [REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) numero [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU [REDACTED] il 8 dicembre 2024 si precisa che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

Il fabbricato residenziale è stato realizzato in forza di Autorizzazione di cui alla pratica

edilizia n. 2406 dell'anno 1959, a tal proposito il CTU precisa che non è stato possibile visionare tale pratica presso gli archivi del Comune di San Miniato in quanto alla data dell'accesso agli atti non risultava reperibile.

Per la costruzione di annessi alla casa di civile abitazione (ripostiglio-forno-porcile), in data 9 aprile 1963 è stata rilasciata dal Comune di San Miniato Autorizzazione edilizia n. 45 (P.E. 45/1963).

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo il CTU ha rilevato alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra.

Per quanto attiene la porzione abitativa, lo stato di fatto è stato comparato con la planimetria catastale datata 7 gennaio 1977 in quanto primo e unico grafico reperibile (l'autorizzazione edilizia p.e. 2406/1959 non è rintracciabile); le discrepanze riscontrate sono quelle riportate da parte del CTU nei seguenti punti:

- Chiusura, a piano terra, della porta di collegamento tra il vano scale comune e il locale di sgombero;
- Trasformazione dell'apertura (da porta a piccola finestra) che consentiva l'accesso diretto al sottoscala dal resede comune;
- Creazione, nel sottoscala, di piccolo servizio igienico;
- Spostamento, a piano primo, di parete interna con conseguente ampliamento del servizio igienico a scapito di una camera;

- Differenze riscontrate nelle dimensioni interne dei locali che compongono l'appartamento;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture sia interne che esterne;
- Lieve differenza rilevata nell'altezza interna dei locali.

Per quanto concerne, invece, l'annesso esterno il CTU rileva che è stato fatto riferimento all'Autorizzazione Edilizia n. 45/1963; le difformità rilevate sono le seguenti:

- Ampliamento in sopraelevazione (al di sopra dei locali denominati "forno" e "porcile"), per la creazione di un locale tecnico avente accesso dal cortile comune a mezzo di scala fissa in metallo;
- Diversa conformazione della scala di collegamento piano terra/primo;
- Differenze riscontrate nelle dimensioni interne dei locali;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture sia interne che esterne;
- Differenze rilevate nell'altezza interna dei locali.

Durante il sopralluogo è stata inoltre rilevata la presenza di alcuni manufatti precari posti sul resede esclusivo dell'unità immobiliare, in adiacenza all'annesso esterno (lato sud), e di una tettoia a collegamento tra il fabbricato principale e l'annesso stesso (proiezione su corte comune), con struttura in legno e manto costituito da onduline in fibrocemento/eternit.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere in parte ripristinato (bagno nel sottoscala e demolizione della porzione di ampliamento) e in parte segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 5% imputabile appunto alle spese di sanatoria e di ripristino.

Il CTU precisa, inoltre, che non state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tutti i caratteristici impianti della civile abitazione, quale impianto termo-idrosanitario e adduzione gas, impianto elettrico e impianto scarico.

Verosimilmente tali impianti sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato, nel rispetto delle norme vigenti all'epoca; si fa presente che non è stato rintracciato alcun certificato di conformità.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica ma secondo quanto disposto dal D.M. 26.6.2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

- **Bene 2)** In San Miniato (PI), via Bassa n. 30, piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato in linea; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte, ingresso e disimpegno condominiali.

L'abitazione, secondo quanto risultante dai titoli abilitativi, doveva essere composta da ingresso, cucinotto tinello con balcone, bagno e camera; in realtà, durante il sopralluogo il CTU ha constatato che tale unità era formata da un unico locale con terrazzo, oltre cucinotto. A tal proposito si precisa che tale unità immobiliare è stata accorpata all'appartamento identificato dalla particella 214, subalterno 1 (bene n. 1) e veniva di fatto utilizzata come zona giorno.

Occupazione Alla data della perizia il bene risulta essere libero.

Confini L'unità immobiliare confina con disimpegno comune, proprietà [REDACTED] (particella 214, subalterno 1), affaccio su corte comune su più lati, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI)**, nel **foglio 58, particella 214, subalterno 3**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale metri quadrati 45, rendita catastale euro 165,27, piano 1.

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio presenta alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, la planimetria riporta alcune partizioni interne che ad oggi risultano essere demolite, oltre alla errata indicazione del locale w.c. e alla diversa posizione di alcune aperture sia interne che esterne.

Per quanto attiene la regolarizzazione catastale, dovrà essere presentato aggiornamento catasto fabbricati con pratica DocFa.

Per quanto occorrer possa, si precisa che le comunanze (corte, ingresso, vano scale e disimpegno piano primo) sono individuate nelle planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 ma sono prive di identificazione catastale.

Parti comuni Dalla perizia redatta dal CTU rileva che fanno parte delle comunanze i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il bene immobile in oggetto fa parte ai sensi dell'art. 1117 e ss. cod. civ. e in particolare sulla corte, sull'ingresso e vano scala a piano terra, sul disimpegno di arrivo scale a piano primo.

Servitù Dalla perizia redatta dal CTU emerge che nell'atto rogato dal Notaio, [REDACTED], in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], viene riportato quanto segue:

“L'acquirente costituisce servitù esclusiva d'attingere acqua dal pozzo nel confine con la proprietà [REDACTED] a favore esclusivo della stessa che ne sopporterà totalmente gli oneri”.

In base a quanto descritto, la servitù è stata formalmente costituita dalla proprietà [REDACTED] a carico della particella 253.

Vincoli e oneri condominiali Dalla perizia redatta dal CTU emerge che non sono presenti

vincoli e/o oneri condominiali.

Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del [REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) numero [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU [REDACTED] il 8 dicembre 2024 si precisa che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

La porzione di fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 265 rilasciata dal Comune di San Miniato in data 1 dicembre 1965 (P.E. 265/1965).

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo il CTU ha rilevato alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra e più precisamente:

- Demolizione di alcune partizioni interne, con conseguente eliminazione dei locali previsti

(w.c., tinello e camera) e creazione di un unico ambiente (oltre cucinotto);

- Spostamento della paretina tra disimpegno e cucinotto con incremento della superficie di quest'ultimo locale;
- Creazione di camino in muratura all'interno del cucinotto;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture sia interne che esterne.

Durante il sopralluogo il CTU ha inoltre rilevato la presenza di una tettoia a collegamento tra il fabbricato principale e l'annesso esterno facente parte del bene n. 1 (proiezione su corte comune), con struttura in legno e manto costituito da onduline in fibrocemento/eternit.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere in parte ripristinato (bagno nel sottoscala e demolizione della porzione di ampliamento) e in parte segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 20% imputabile appunto alle spese di sanatoria e di ripristino.

Il CTU precisa, inoltre, che non state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tutti i caratteristici impianti della civile abitazione, quale impianto termo-idrosanitario e adduzione gas, impianto elettrico e impianto scarico.

Verosimilmente tali impianti sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato, nel rispetto delle norme vigenti all'epoca; si fa presente che non è stato rintracciato alcun certificato di conformità.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica ma secondo quanto disposto dal D.M. 26.6.2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

- **Bene 3)** In San Miniato (PI), via Bassa n. 30, piena proprietà di magazzino posto al piano terra di maggior fabbricato; si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Bassa, attraverso corte a comune con altre unità.

Il fondo si compone di un unico locale di forma rettangolare della superficie pari a 36,75 mq. circa.

Confini L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] (particella 214, subalterno 1), corte comune su più lati, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI)**, nel **foglio 58, particella 214, subalterno 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita euro 111,55, piano T.

Per quanto occorrer possa, si precisa che la comunanza (corte) è individuata nelle planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 ma sono prive di identificazione catastale.

Parti comuni Dalla perizia redatta dal CTU rileva che fanno parte delle comunanze i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il bene immobile in oggetto fa parte ai sensi dell'art. 1117 e ss. cod. civ. e in particolare sulla corte comune.

Servitù Dalla perizia redatta dal CTU emerge che nell'atto rogato dal Notaio, [REDACTED], in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], viene riportato quanto segue:

“L'acquirente costituisce servitù esclusiva d'attingere acqua dal pozzo nel confine con la proprietà Salvadori a favore esclusivo della stessa che ne sopporterà totalmente gli oneri”.

In base a quanto descritto, la servitù è stata formalmente costituita dalla proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a carico della particella 253.

Vincoli e oneri condominiali Dalla perizia redatta dal CTU emerge che non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali.

Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del [REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) numero [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenda del Territorio di Livorno in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU [REDACTED] il 8 dicembre 2024 si precisa che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, nell'ambito delle aree di trasformazione ordinaria e più precisamente in aree residenziali di consolidamento (disciplinate dall'art. 88 delle N.T.A.).

La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

La porzione di fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stata realizzata in forza di Autorizzazione n. 220 rilasciata dal Comune di San Miniato in data 11 luglio 1963 (P.E. 220/1963).

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo il CTU ha rilevato alcune

diffomità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati al titolo abilitativo di cui sopra e più precisamente:

- Differenze riscontrate nelle dimensioni e nell'altezza del locale;
- Diverso posizionamento e ridimensionamento di alcune aperture esterne.

Durante il sopralluogo è stata inoltre rilevata la presenza di una tettoia a collegamento tra il fabbricato principale e l'annesso esterno facente parte del bene n. 1 (proiezione su corte comune), con struttura in legno e manto costituito da onduline in fibro-cemento/eternit.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere sanato con segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le diffomità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 15% imputabile appunto alle spese di sanatoria e di ripristino.

Il CTU precisa, inoltre, che non state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di solo impianto elettrico e impianto scarico, presumibilmente realizzato durante la fase di costruzione del fabbricato.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica.

- **Bene 4)** In San Miniato (PI), località Parrino, via Bassa angolo via Gello, piena proprietà di appezzamento di terreno a giacitura pianeggiante della superficie complessiva di mq. 6.100.

Occupazione Alla data della perizia il bene risulta essere libero.

Confini Il terreno confina con via Bassa, con via Gello, con proprietà [REDACTED] (particella

256), proprietà [REDACTED] (particella 214), salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di San Miniato (PI)**, nel **foglio 58, particella 186**, seminativo arborato, classe 2, superficie ha 00 are 61 ca 00, reddito dominicale euro 31,50, reddito agrario euro 17,33.

Per quanto occorrer possa, il CTU precisa che sulla visura catastale il terreno è indicato con coltura a seminativo arborato, mentre durante il sopralluogo effettuato in data 10.5.2024 il CTU ha riscontrato che detto terreno risulta incolto.

Servitù Dalla perizia redatta dal CTU emerge che nell'atto rogato dal Notaio, [REDACTED], in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], viene riportato quanto segue:

“Il signor [REDACTED] concede a carico della particella 186 e a favore di quanto acquistato dai signori [REDACTED] e [REDACTED] servitù di passaggio agricolo.”. In base a quanto descritto, la servitù di passo sembra essere stata formalmente costituita a favore della particella 256, tuttavia non sono stati allegati documenti grafici che ne indicano con precisione la posizione e lo sviluppo.

Per quanto occorrer possa, si precisa che sui confini ovest ed est del terreno in oggetto insistono alcuni pali elettrici, oltre a un tubolare con esalatore gas posto sul confine ovest (prospiciente via di Gello).

Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del [REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) numero [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Si precisa che il signor [REDACTED] sopra generalizzato è deceduto in [REDACTED] in data [REDACTED].

Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU [REDACTED]

[REDACTED] il 8 dicembre 2024 si precisa che il terreno oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di San Miniato, parte nel territorio urbanizzato in aree residenziali di completamento soggette a P.U.C.5.06 e in aree periurbane e parte nel territorio non urbanizzato in ambito Ec "Colline interne"; ad oggi privo di potenzialità edificatoria a seguito della mancata attuazione del progetto unitario decaduto in data 30 marzo 2024, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Miniato in data 19 settembre 2024.

L'area risulta essere quindi non urbanisticamente disciplinata (ovvero zona bianca) fino a una eventuale revisione dello strumento urbanistico.

Come riferito dal responsabile del servizio urbanistica e paesaggio del Comune di San Miniato, a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale tale area risulta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e con l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia (art. 22 delle NTA del PSI) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato non sono più consentiti interventi di nuova edificazione residenziale, pertanto il piano non è più efficace e non più suscettibile di trasformazione.

L'aggiudicatario, in ogni caso per tutti i beni sopra meglio descritti e individuati, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società EdicomFinance S.r.l. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**.

### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;

- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, 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 procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e

rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). 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;

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza *ex artt. 588 e 589 c.p.c.* (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza *ex artt. 588 e 589 c.p.c.* ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente *ex art. 573, comma 3, c.p.c.*;

- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista *ex art. 590-bis c.p.c.*, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico

ufficiale.

Il delegato dovrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

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

### **Vendita telematica**

È stabilita la vendita telematica "asincrona" *ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015*, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

### **Deposito**

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche *ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015* come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di Avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea SpA tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

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, 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, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, 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 un 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 alla procedura esecutiva immobiliare (**IBAN IT 60 C 052 3214 0010 0000 0032 989**), intestato "Proc. Esec. Imm. n. R.G.E. 211/2023", acceso presso la Banca Popolare di Lajatico Società Cooperativa per Azioni) importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 211/2023 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.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell’avviso di

vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta **dovrà contenere:**

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

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere

indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che 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 delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) 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;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è 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;

- se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o

l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

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

#### Modalità della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 (trenta) 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 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 in questa ordinanza e della 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.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita 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.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

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

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 partecipi 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.

### **Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, 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;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

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

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita saranno disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

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

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

- 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.

**Saldo prezzo**

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

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

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al **P.E. 211/2023 Tribunale di Pisa delegato Avv. Fabrizio Possenti**;

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, e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

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 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 c.p.c.. Il delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà 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, il delegato richiederà 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 all'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### **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*), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del 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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
  - 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% (ottanta per cento) 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 determinerà, 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 riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale

#### **Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti**

- che l'immobile potrà essere visionato 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/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com));

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pisa, 30 aprile 2025

Il professionista delegato  
Avvocato Fabrizio Possenti

