

# TRIBUNALE DI PISA

## Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 81/2023

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Ssa Laura Pastacaldi

**Professionista delegato:** Avv. Luisa Ciampolini

### BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO UNICO)

#### BENE UNICO

<b>Ubicazione:</b>	Comune di Montopoli in Val D'Arno (PI) – Via Della Lombarda n. 3		
<b>Descrizione sintetica:</b>	<p>Appartamento per civile abitazione facente parte di maggior fabbricato di due piani fuori terra composto al piano terra da ingresso, scala di disimpegno, cucina e ripostiglio sottoscala ed al primo piano da disimpegno, altra cucina, soggiorno tre camere e bagno wc ., della superficie lorda complessiva di mq 195 circa, oltre a cantina, locale ad uso sgombro (senza finestra) e lavatoio al cui interno è stato realizzato un bagno-w.c., posti al piano terreno della superficie lorda complessiva di mq 85 circa, latrina, posta adiacente al fabbricato lungo il lato Nord, pollaio con concimaia, posti al piano terreno distaccati dal fabbricato lungo il lato Est, della superficie lorda complessiva di mq 13 circa, e resede esclusivo interamente recintato unitamente ai beni nn°2, 3 e 4, della superficie di mq 750 circa (foto nn°1÷6 e 9÷26). Annessi tettoia parzialmente chiusa lungo il lato est e chiusa lungo i lati ovest e nord, terreno interamente recintato della superficie catastale di mq 4470 seminativo arborato e terreno intercluso fra le altre proprietà di mq. 380 con qualità di frutteto.</p> <p>Per la descrizione analitica si rimanda al successivo paragrafo “<i>Beni oggetto di vendita</i>”</p>		
<b>Diritto ceduto:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Disponibilità del bene:</b>	L'immobile risulta abitato dagli esecutati		
<b>Valore di perizia:</b>	€ 128.000,00	<b>Perizia del:</b>	04/11/2023 CTU: Ing. Barandoni Claudio
<b>Prezzo base:</b>	€ 108.800,00	<b>Offerta minima:</b>	€ 81.600,00
<b>Cauzione minima:</b>	10% del prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	€ 3.500,00

#### DISPOSIZIONI COMUNI CON RIFERIMENTO ALL'UNICO LOTTO

<b>Professionista Delegato:</b>	Avv. Luisa Ciampolini con studio in San Miniato (PI), Via Gioberti n. 15, tel. 0571/497999, e-mail: <a href="mailto:avv.ciampolini@gmail.com">avv.ciampolini@gmail.com</a> pec: <a href="mailto:luisa.ciampolini@pecordineavvocatipisa.it">luisa.ciampolini@pecordineavvocatipisa.it</a>
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, sito internet <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a>
<b>Visite immobile:</b>	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 <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (81/2023) e compilando i campi richiesti.
<b>Modalità di vendita:</b>	<b><u>vendita asincrona telematica</u></b>
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	EdicomFinance Srl con sede in Mestre (VE) – Via Torre Belfredo n. 64 - tel. Centralino 04/18622235, e-mail <a href="mailto:info@garavirtuale.it">info@garavirtuale.it</a> , pec <a href="mailto:edicomfinance@pec.it">edicomfinance@pec.it</a> , sito <a href="http://www.garavirtuale.it">www.garavirtuale.it</a>

Termine presentazione offerte:	03/03/2026	ore	13:00	
Avvio delle operazioni di vendita	04/03/2026	ore	10:00	

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv.to Luisa Ciampolini (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 24/09/2024 notificata via pec in data 26/09/2024) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. 81/2023 R.E. promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*

**avvisa**

che il giorno **04 MARZO 2026 alle ore 10:00**, si procederà in modalità esclusivamente telematica alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, 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 03 MARZO 2026** 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 dell'Ing. Barandoni Claudio che costituisce parte integrante del presente avviso.

### **LOTTO UNICO**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

**Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

### **DESCRIZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – VIA DELLA LOMBARDA N. 3**

Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, sviluppantesi ai piani terreno e primo (quest'ultimo a tetto), posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede esclusivo, e composto al piano terra, primo fuori

terra, da ingresso, scala di accesso al piano primo, cucina con accesso anche dall'esterno e ripostiglio sottoscala ed al piano primo, secondo fuori terra, da disimpegno, altra cucina, soggiorno con accesso da locale senza finestra, tre camere e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 195 circa, oltre a cantina, locale ad uso sgombero (senza finestra) e lavatoio al cui interno è stato realizzato un bagno-w.c., posti al piano terreno della superficie lorda complessiva di mq 85 circa, latrina, posta adiacente al fabbricato lungo il lato Nord, pollaio con concimaia, posti al piano terreno distaccati dal fabbricato lungo il lato Est, della superficie lorda complessiva di mq 13 circa, e resede esclusivo interamente recintato unitamente ai beni nn°2, 3 e 4, della superficie di mq 750 circa.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda N. 3**

Trattasi di tettoia parzialmente chiusa lungo il lato Est e chiusa lungo i lati Ovest e Nord, ubicata tra il lato Est del fabbricato ed il pollaio/concimaia di cui al bene n°1, posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite resede, della superficie di mq 60 circa.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda N. 3**

Trattasi di terreno recintato posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede di cui al bene n°1, della superficie catastale di mq 4.470 con qualità Seminativo. Arborato di classe 3.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda N. 3**

Trattasi di terreno intercluso tra il terreno di cui al bene n°3 ed il resede di cui ai beni 1 e 2 posto in Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) Via della Lombarda n°3 da cui ha accesso tramite il resede su menzionato, della superficie catastale di mq 380 con qualità Frutteto di classe 1.

**Consistenza**

Unità Immobiliare 1

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda N. 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	169,00 mq	197,00 mq	1	197,00 mq	3,20 m	Terra/Primo
Cantine/Lavatoio	73,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	3,50 m	Terra
Latrina/Pollaio/Concimaia	10,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	Terra
Resede esclusivo	750,00 mq	750,00 mq	0,05	37,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>279,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>279,60 mq</b>		

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda  
N. 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia parzialmente chiusa	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda  
N. 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4470,00 mq	4470,00 mq	1	4470,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4470,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4470,00 mq</b>		

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda  
N. 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	380,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>380,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>380,00 mq</b>		

Totale Superficie Convenzionale di Tutte le Unità Immobiliari :

$(279,60 + 60,00 + 4.470,00 + 380,00) \text{mq} = 5.189,60 \text{ mq}$

**Rappresentazione catastale:**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA DELLA LOMBarda N. 3. Il Bene è rappresentato al Catasto del Comune di Montopoli in Val D'Arno (PI).**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	29	4		A/4	2	10,5 vani	Mq.243	€ 588,37	T	

**Corrispondenza Catastale**

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – Via Della Lombarda n. 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	29	5	C/2		1	Mq.61	Mq.63	€ 151,22	T	

**Corrispondenza Catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è stata aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 63/96.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – Via Della Lombarda n. 3**

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Parti.	Sub	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
12	26				Seminativo arborato	3	00 44 70 mq	16,16 €	9,23 €		

**Corrispondenza Catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo del perito il terreno risultava incolto ed adibito a prato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – Via Della Lombarda n. 3**

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Parti.	Sub	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
12	234				Frutteto		00 03 80 mq	4,12 €	2,55 €		

**Corrispondenza Catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo del perito il terreno non risultava coltivato a frutteto.

**Stato Conservativo**

**BENE n. 1**

L'immobile, alla data del sopralluogo del perito incaricato, eseguito il 20/10/2023, risultava in carenti condizioni d'uso e di manutenzione, alcuni locali apparivano in stato piuttosto precario con anche puntellamenti di porzioni di solaio e pareti in pessimo stato di conservazione.

**BENE n. 2**

L'immobile, alla data del sopralluogo eseguito dal perito incaricato in data 20/10/2023, risultava in condizioni precarie d'uso e di manutenzione incluse le relative strutture murarie e con parte della copertura in cemento-amianto (eternit).

### BENE n. 3

La porzione di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal perito incaricato in data 20/10/2023, risultava non coltivato ma adibito a prato.

## BENE n. 4

La porzione di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal perito incaricato in data 20/10/2023, risultava non coltivato a frutteto.

## **Stato di Occupazione**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalle rispettive famiglie.

## Confini:

## BENE n. 1

BENE n. 2

L'immobile confina con resede comune e bene n. 1, salvo se altri.

### BENE n. 3

Il terreno in oggetto confina con resede beni nn°1 e 2, beni n°4, proprietà Pinelli Enzo, particella 421 del foglio 12, proprietà \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*e proprietà \*\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*\*, salvo se altri.

## BENE n. 4

Il terreno in oggetto confina con resede beni nn°1 e 2, bene n°3 e proprietà Pinelli Enzo, salvo se altri.

### Provenienza:

I beni oggetto di compravendita sono pervenuti al Sig. \*\*\*\*\* quanto alla quota di 2/18 per successione al Sig. \*\*\*\*\* con Dichiarazione di Successione del 6 maggio 1994 registrata a San Miniato (PI) in data 3 ottobre 1995 al n. 49 vol. n. 281 – trascritta presso RRRII di Livorno in data 11 novembre 1995 Reg. Gen. 12359. Reg. Part. 8072 - e quanto alla quota di 6/27 con Dichiarazione di Successione registrata a San Miniato (PI) in data 22 agosto 2006 al n. 4 Vol. n. 369 – trascritta presso RRRII di Livorno in data 27 marzo 2008 Reg. Gen. N. 5268 Reg. Part. 3026 ed alla Sig.ra \*\*\*\*\* quanto alla quota di 2/18 per successione al Sig. \*\*\*\*\* con Dichiarazione di Successione del 6 maggio 1994 registrata a San Miniato (PI) in data 3 ottobre 1995 al n. 49 vol. n. 281 - 281 – trascritta presso RRRII di Livorno in data 11 novembre 1995 Reg. Gen. 12359, Reg. Part. 8072 -, quanto alla quota di 6/27 con Dichiarazione di Successione registrata a San Miniato (PI) in data 22 agosto 2006 al n. 4 Vol. n. 369 281 – trascritta presso RRRII di Livorno in data 27 marzo 2008 Reg. Gen. 5268, Reg. Part. 3026 e quanto alla quota di 1/3 con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Fera del 11 marzo 2008 Rep. 45414 – Raccolta n. 2703 trascritto presso la Conservatoria dei RRRII di Livorno in data 18 marzo 2008 Reg. Gen. n. 4653, Reg. Part. n.2641.

Per tutti i beni identificati sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

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

## **Formalità Pregiudizievoli**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno aggiornate al 23 maggio 2023, risultano sussistenti formalità pregiudizievoli che possono essere reperite nella relazione del perito Ing. Barandoni Claudio del 1 novembre 2023.

### **Normativa urbanistica:**

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°051/2023 del 27/10/2023 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), allegato alla perizia a firma Ing. Barandoni Claudio esente, risulta inserito nel Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - Le aree agricole collinari ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del.C.C. n. 86/2019; Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68; - Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. NOTE: Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs n. 42/04): Lett. C) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933. Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Geomorfologica: G1/G2/G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI.1/PI/2/PI.3.

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via della Lombarda n. 3

Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n°051/2023 del 27/10/2023 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), allegato alla perizia a firma Ing. Barandoni Claudio, risulta inserito nel Subsistema "B" della collina ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - L'insediamento- Edilizia Rurale di tipologia tradizionale al Catasto Leopoldino in cartografia ART. 9.3 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 21 del 5/03/2009; - Porz. Il paesaggio della collina ai sensi dell'art. 25 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n. 86/2019; Aree agricole miste assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68; NOTE: Vincolo Paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs n. 42/04): Lett. C) "fiumi torrenti corsi acqua" RD 1775/1933. Vulnerabilità Idrogeologica: V3 Pericolosità Geomorfologica: G3 Pericolosità Sismica: S3 Pericolosità Idraulica: PI.1.

### **Regolarità edilizia:**

**BENE n. 1**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1°Settembre 1967 e successivamente per l'immobile in oggetto risultano essere state rilasciate Concessione Edilizia n°4/95 del 26/09/1995, Pratica Edilizia n°132/1995, per "Manutenzione straordinaria tetto e modifiche prospetti" e Concessione Edilizia n°63/96 del 9/04/1996, Pratica Edilizia n°462/95, per "Variante a P.E. 132/95 Manutenzione straordinaria tetto e modifiche ai prospetti".

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°63/96 del 9/04/1996, Pratica Edilizia n°462/95, per non aver eseguito in toto i lavori previsti nella predetta concessione edilizia non avendo ne demolito la latrina posta sul lato Nord del fabbricato che ridimensionato parte degli infissi del piano terreno. Per quanto sopra si dovrà procedere sia alla demolizione della latrina che alla regolarizzazione delle difformità riscontrate con la presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria.

Per gli impianti presenti nell'immobile in oggetto, anche se richieste, non ci è stata fornita alcuna certificazioni come non ci è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

## **BENE n. 2**

Per la regolarità edilizia si richiama quanto riferito per il bene n. 1.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°63/96 del 9/04/1996, Pratica Edilizia n°462/95, per aver realizzato all'interno della tettoia un lodale in muratura ed un soppalco che dovranno essere demoliti, inoltre è presente lungo il lato Est della tettoia un deposito realizzato senza alcuna autorizzazione in condizioni precarie di manutenzione che dovrà essere demolito con smaltimento della copertura e del tamponamento come rifiuti speciali essendo in cemento-amianto (eternit).

## **Patti:**

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento di tutti i bene oggetto di vendita.

### **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 dai Beni n. 1, n. 2, n. 3, n. 4.**

- **prezzo base di Euro 108.800,00 (centoottomilaottocento/00);**
- **offerta minima Euro 81.600,00 (ottantunomilaseicento,00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 3.500,00 (tremilacinquecento,00).**

### **A. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** nominando quale gestore della vendita telematica la società EdicomFinance Srl che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 **soggetto provato** 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.

**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 bollo<sup>1</sup>) 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 03 marzo 2026** giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

**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**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, (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 fornita da Aste Giudiziarie Inlinea Spa tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche e 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

<sup>1</sup> 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>.

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 (salvo 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. 81/2023);

IV. il numero o altro dato identificativo del lotto (LOTTO UNICO);

V. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita (Avv. Luisa Ciampolini);

VI. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (04 marzo 2026 ore 10:00);

VII. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ 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, (salvo 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 (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) in caso di soggetto offerente minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 **IT 61 G 062307 1151 0000 36346496**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 81/2023 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 **04 marzo 2026** 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 09/03/2026**

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 procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

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

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

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

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione 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 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. 81/2023x 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 (credore 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 [luisa.ciampolini@pecordineavvocatipisa.it](mailto:luisa.ciampolini@pecordineavvocatipisa.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.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it);

j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://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 (81/2023) 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](http://www.ivgpisa.com) e [www.pisa.astagiudiziarie.com](http://www.pisa.astagiudiziarie.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.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);

- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it;

#### **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

San Miniato (PI), 19 dicembre 2025



II Professionista Delegato  
Avv. Luisa Ciampolini

