TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n. 129/2025

AVVISO DI VENDITA

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco Zinna

Professionista delegato: dott. Sandro Sgalippa

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1				
Ubicazione	Comune di Volterra (PI) – Loc. Saline - via Volterrana 8			
Descrizione sintetica	Bene 1) Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata sommariamente su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) e confina sui lati nord-est e sud-ovest con altri fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, ed ha accesso pedonale dal civico n. 8 Bene 2) Unità immobiliare ad uso Negozio con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata su un unico piano fuori terra e confina sul lato nord-est con il Bene 1 mentre a sud-ovest con altro fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, da dove ha accesso.			
Diritto ceduto	Proprietà	**Quota:**	1/1	
Disponibilità del bene	Entrambi i beni risultano occupati dall'esecutato			
Valore di perizia	157.600,52 euro	**Perizia del**	12.02.2026	**Ctu:** ing. Michele Franchi
Prezzo base	126.000,00 euro	**Offerta minima**	94.500,00 euro	
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	**Rilancio minimo**	2.000,00 euro	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI			
Professionista delegato	dott. Sandro Sgalippa studio in Pisa, via Francesco Crispi n. 35, tel. 050501200, e-mail: sandrosgalippa@roventinisgalippa.it, pec: sandro.sgalippa@pec.odcecpisa.it		
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com		
Visite immobile	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (129/2025) e compilando i campi richiesti.		
Modalità di vendita	***telematica asincrona***		
Gestore della vendita telematica	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it		
Termine presentazione offerte	**12.01.2027**	**ore**	**13:00**
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	**13.01.2027**	**ore**	**10:00**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il dott. Sandro Sgalippa professionista in Pisa (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 14 aprile 2026 notificata via pec in pari data) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 129/2025 R.E. promossa da ********* contro *********

a v v i s a

che il giorno **13 gennaio 2027 alle ore 10:00** procederà 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.

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è pertanto fissata esclusivamente da remoto per il giorno **13 gennaio 2027 alle ore 10:00 presso lo studio del delegato** in Pisa, via Francesco Crispi n. 35, dove lo stesso procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it.

Si comunica inoltre che **il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c.** è previsto per il giorno **3 gennaio 2027**.

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 dott. Sandro Sgalippa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili oggetto della vendita.

Per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione predisposta dall'ing. Michele Franchi che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO 1

Descrizione del bene

Bene 1) Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata sommariamente su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) e confina sui lati nord-est e sud-ovest con altri fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, ed ha accesso pedonale dal civico n. 8. Al piano terra è presente appunto il portone di accesso da cui si accede ad un locale di ingresso che prosegue nel vano scala. Al piano primo sono presenti un locale disimpegno, la zona giorno, il locale cucina da cui si può accedere ad un balcone che si affaccia verso sud-est, il bagno e due camere matrimoniali. Al piano secondo/sottotetto che ricalca il perimetro del piano primo sono presenti 2 locali sottotetto con altezza media di 2.4 metri circa e dotati di doppia finestra, 2 locali destinati a soffitta privi di aperture e con altezza media pari a circa 1.4 metri circa, ed un piccolo locale con altezza media di 1.85 m e privo di aperture verso l'esterno utilizzato come bagno. La proprietà è completata da un resede esclusivo recintato e sviluppato a sud-est dell'unità, destinato a giardino dal quale si accede ad un locale tecnico di limitata altezza ospitante la caldaia posta a servizio dell'unità immobiliare. Si segnala che dal locale tecnico si accede, attraverso una scala, ad un ulteriore locale seminterrato che non risulta dichiarato e rappresentato in nessuna pratica. Tale locale seminterrato risulta privo di finiture e con pavimento in battuto di terra posto sotto ad una porzione del "Bene 2". Si segnale infine che il resede esclusivo posto a sud-est risulta accessibile solo attraverso altra unità immobiliare individuata catastalmente al subalterno 4 e costituente il "Bene 2" della presente procedura e che viene venduto in lotto unico con il presente "Bene 1".

Bene 2) Unità immobiliare ad uso Negozio con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata su un unico piano fuori terra e confina sul lato nord-est con il Bene 1 mentre a sud-ovest con altro fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, da dove ha accesso. L'unità è composto da un locale destinato alla vendita fronte strada, un locale magazzino privo di finestre, un locale disimpegno ed un locale bagno cieco. Il locale disimpegno è collegato al subalterno 6 da una porta che dovrà essere chiusa nel caso di vendita per la separazione del locale. Nel disimpegno è poi presente una porta-finestra che si apre verso il balcone esterno che da poi accesso al giardino catastalmente assegnato in competenza esclusiva all'unità descritta al Bene 1. I locali hanno altezza pari a 3.27 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, mentre risulta privo di impianto di riscaldamento e condizionamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rappresentazione Catastale

Bene 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	46	5		A2	2	7,5 vani	232 mq	747,57 €	T-1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione catastale è in gran parte aderente all'effettiva consistenza dei luoghi, si riscontrano però alcune non conformità (mancata rappresentazione del locale seminterrato accessibile dal locale tecnico, mancata rappresentazione della parete in legno formante divisorio del locale sottotetto verso sud dal vano scala, ulteriori lievi differenze). Si ritiene che tali divergenze non siano tali da influire sulla consistenza dell'immobile come già accatastato. Si evidenzia che le stesse sono sanabili presentando un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 600,00 oltre agli onorari per il rilievo metrico di dettaglio compreso nei costi per la regolarizzazione edilizia. Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale. Si evidenzia che, sussistendo difformità anche nelle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale per l'attestazione dello stato legittimo, piuttosto che presentando d'ufficio un aggiornamento catastale prima che avvenga il decreto di trasferimento del bene.

Stato conservativo

Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazioni risultavano mediocri. Nel seguito si segnalano alcuni degli aspetti rilevanti:

1- il resede posteriore risultava inutilizzato da tempo con abbondante vegetazione priva di manutenzione

2- il locale tecnico ove è presente il generatore di calore mostrava alcuni segni di infiltrazione meteorica dalla copertura

3- il locale abusivo controterra posto nel seminterrato risulta privo di finiture ed addossato alle fondazioni dell'edificio senza una netta separazione dalle stesse.

4- il balcone verso est risultava non manutenuto e con alcuni segni di infiltrazione

5- le condizioni igieniche interne dei locali di abitazione erano pessime

6- il locale sottotetto separato dal vano scala con parete in legno risultava in condizioni igieniche tali non permettere l'accesso al medesimo

7- l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	46	4		C1	7	26 mq	32 mq	721,08 €	T	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La rappresentazione catastale è aderente all'effettiva consistenza dei luoghi. Si ricorda però che a seguito della vendita si dovrà provvedere alla chiusura della porta di comunicazione con il subalterno 6 pertanto si dovrà in seguito provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si evidenzia comporterà un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 600,00 oltre agli onorari per il rilievo metrico di dettaglio compreso nei costi per la regolarizzazione edilizia. Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale. Si evidenzia che, sussistendo la necessità anche di presentazione delle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale.

Stato conservativo

Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazioni risultavano normali.

Confini

Bene 1

Confina a nord-ovest con Via Volterrana da cui ha accesso, il locale posto al piano terra confina verso sud-ovest con **********costituente il Bene 2 della medesima procedura, e sempre a piano terra verso nord-est con **********, mentre il resede confina con *******, **********, ********** salvo se altri.

Bene 2

Confina a nord-ovest con il resede esclusivo (non delimitato e destinato marciapiede) di competenza del Bene 1 da cui ha accesso, a nord est in parte con il piano terra del Bene 1 e con altro subalterno sempre di proprietà **********, a sud-est con il resede esclusivo del Bene 1 destinato a giardino (per il quale costituisce accesso), verso sud-ovest con altro edificio individuato al mappale 115, salvo se altri.

Provenienza

Entrambi i beni (1 e 2) oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Marcone del 20 settembre 2006 rep. 53408/18581, registrato all'Ufficio del Registro di Pontedera il 21 settembre 2026 reg. n. 3061 Vol. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa-Volterra il 22 settembre 2006 al n. 5567 del registro particolare per le trascrizioni per acquisto da **********.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Occupazione

Entrambe i beni (1 e 2) risultano occupati dall'esecutato.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

L'edificio di cui fanno parte entrambi i beni (1 e 2) ricade, in base al Piano Operativo Comunale vigente, nella zona territoriale omogenea "A Agglomerati urbani di carattere storico" e nel sistema, sottosistema e ambito definito "R2 I BORGHI" Gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 81 "Sistema della Residenza (R)" delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla "Ristrutturazione Edilizia conservativa di tipo 2".

Regolarità edilizia

Bene 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'originario immobile, di antica costruzione, è stato costruito ante 01/09/1967 ed è stato poi modificato ed ampliato con i seguenti titoli:

- C.E. N. 364 DEL 14/03/1980
- C.E. N. 812 DEL 16/06/1983
- C.E. N. 1425 DEL 30/06/1987
- C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988
- ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 08/04/1989
- CIL 1289 DEL 02/01/2017
- SCIA 5912 DEL 02/03/2017

Note: si segnala che relativamente alla SCIA 5912/2017 è stata rivenuta la "Fine Lavori" all'interno del fascicolo della CIL e nella stessa il tecnico asseverante dichiara che vengono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma le stesse non sono di fatto presenti nel fascicolo. Non è presente l'agibilità dei locali successiva alla SCIA del 2017.

L'originario edificio preesistente al 01/09/1967 è stato sostanzialmente ampliato e sopraelevato con i titoli edilizi rilasciati dal 1980 al 1988 sopra richiamati, e dichiarato abitabile nel 1989. Successivamente, nel 2017, il piano terra dell'edificio è stato modificato per la creazione di un negozio ed un fondo artigianale destinato alla produzione e vendita di pane e simili. Pertanto per lo stato legittimo dei piano primo e secondo/sottotetto si deve fare riferimento alla C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988 e relativa ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 08/04/1989, mentre per il piano terra lo stato legittimo è rappresentato nella SCIA 5912 DEL 02/03/2017.

Lo stato effettivo dell'immobile differisce dallo stato rappresentato nelle pratiche edilizie sopra individuate sommariamente per le seguenti divergenze:

1) mancata rappresentazione del locale presente al piano interrato accessibile dal locale tecnico

2) mancata rappresentazione della scala di collegamento del locale tecnico con il locale interrato individuato al punto precedente

3) diversa geometria del balcone presente al piano terra per l'accesso al resede esclusivo posto a sud-est

4) diversa rappresentazione di alcuni dettagli (spessore pareti, parete centrale vano scale, mancata rappresentazione camino al piano primo e della canna fumaria al piano sottotetto)

5) diversa destinazione d'uso del locale sottotetto attualmente utilizzato abusivamente come bagno

6) diversa distribuzione delle pareti nel locale soffitta In merito alle divergenze sopra riportate, anche in base all'evoluzione del quadro normativo in materia, si ritiene che talune siano sanabili presentando una pratica di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sanatoria edilizia. Nel caso specifico si ipotizza che alcune irregolarità non siano sanabili (locale interrato ricavato nelle fondazioni e scala di accesso, bagno nel locale sottotetto con altezza insufficiente) e debbano quindi essere eseguiti interventi edilizia per la riduzione in pristino (eliminazione accesso al locale interrato, eliminazione bagno e ripristino locale ripostiglio) mentre altre irregolarità possano essere sanate con un Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi degli articoli 209 e seguenti della L.R.T. 65/2014, sostenendo le relative spese tecniche, le sanzioni e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 5.000,00 considerando l'applicazione di una sanzione in misura minima. Si segnala che alcune delle non conformità presenti possano rientrare nel regime delle tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis o dell'art.34 ter comma 4 del DPR 380/2001.

Per le riduzioni in pristino sopra dichiarate è stata stimato un importo lavori di circa € 5.000,00.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione edilizia di cui sopra.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere, che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati da chi interessato all'acquisto con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

Bene 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'originario immobile, di antica costruzione, è stato costruito ante 01/09/1967 ed è stato poi modificato ed ampliato con i seguenti titoli:

- C.E. N. 364 DEL 14/03/1980
- C.E. N. 812 DEL 16/06/1983
- C.E. N. 1425 DEL 30/06/1987
- C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988
- ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 08/04/1989
- CIL 1289 DEL 02/01/2017
- SCIA 5912 DEL 02/03/2017

Note: si segnala che relativamente alla SCIA 5912/2017 è stata rivenuta la "Fine Lavori" all'interno del fascicolo della CIL e nella stessa il tecnico asseverante dichiara che vengono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma le stesse non sono di fatto presenti nel fascicolo. Non è presente l'agibilità dei locali successiva alla SCIA del 2017.

L'originario edificio preesistente al 01/09/1967 è stato sostanzialmente ampliato e sopraelevato con i titoli edilizi rilasciati dal 1980 al 1988 sopra richiamati, e dichiarato abitabile nel 1989. Successivamente, nel 2017, il piano terra dell'edificio è stato modificato per la creazione di un negozio ed un fondo artigianale destinato alla produzione e vendita di pane e simili. Pertanto per lo stato legittimo dei piano primo e secondo/sottotetto si deve fare riferimento alla C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988 e relativa ABITABILITA'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RILASCIATA IN DATA 08/04/1989, mentre per il piano terra lo stato legittimo è rappresentato nella SCIA 5912 DEL 02/03/2017.

Lo stato effettivo dell'immobile (Bene 2) risulta conforme con l'ultimo titolo edilizio a meno delle tolleranze consentite.

Si ritiene però che a valle del decreto di trasferimento dovrà essere chiusa la porta di comunicazione con il subalterno 6 e dovrà di conseguenza essere presentata apposita pratica edilizia presso i competenti uffici.

Per le opere edili e la presentazione della pratica edilizia è stato stimato un importo pari a circa € 2.400,00.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione edilizia di cui sopra.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere, che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati da chi interessato all'acquisto con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per entrambi i beni (1 e 2):

• 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.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

Il Bene 1 è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento mentre il Bene 2 è dotato del solo impianto elettrico e idrico-sanitario.

Non esistono le dichiarazioni di conformità di detti impianti.

Tuttavia l'aggiudicatario 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Entrambi i beni (1 e 2) formanti l'unico lotto è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base** di euro **126.000,00** (centoventiseimila/00);
- **offerta minima** euro **94.500,00** (novantaquattromilacinquecento/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 2.000,00** (duemila/00)

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it.
- Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- **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 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- 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.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e 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 presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nelle perizie di stima e nei relativi allegati.**
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere a propria cura e spese le visure ipotecarie e catastali.
- 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 essere immesso 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.

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

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

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi, non connettendosi da remoto, non partecipi all'udienza il giorno fissato per la vendita.

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

Le offerte di acquisto si possono presentare **esclusivamente in modalità telematica** ex artt. 12 e 13 D.M. 32/2015.

Le offerte dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, **inviandole all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

A tal fine è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa, a cui si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index - Tel. 050.513511

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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 a "**EI 129/2025 TRIB.DI PISA**", **Iban "IT 05 C 05232 14001 000000041060",** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare 129/2025 - 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, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. **Si raccomanda**, pertanto, **agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima** della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it

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

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;
- 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 in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

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

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

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 13 gennaio 2027 alle ore 10.00, presso la studio del professionista delegato si procederà all'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, al loro esame ed alla delibera sulle stesse.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente da remoto in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, 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 delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Modalità di aggiudicazione

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

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

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista delegato, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., aggiudicherà il bene in via provvisoria in attesa delle valutazioni di cui all'art. 572 c.p.c.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il professionista delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non collegato al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide.

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 18 gennaio 2027.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

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

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista delegato, disporrà la vendita a favore dell'offerta più alta, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia chiesto l'assegnazione dell'immobile.

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

Ove il Professionista delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

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

d. Nessuna offerta valida

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

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.

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.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario 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.

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Pisa, via Francesco Crispi, 35, Pec **sandro.sgalippa@pec.odcecpisa.it** almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo 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 d'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), ovvero 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.

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 l'originale della procura speciale notarile. Ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo **sandro.sgalippa@pec.odcecpisa.it** la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

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 - www.tribunale.pisa.it - www.venditegiudiziarieitalia.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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (129/2025), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet www.ivgpisa.com - www.pisa.astagiudiziaria.com

Eventuale liberazione dell'immobile

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

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui Internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it - www.venditegiudiziarieitalia.it

- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"**;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato (solo per quelli di valore superiore a 300.000 euro diversi dai terreni), sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Rinvio alle disposizioni di legge

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

*** *** ***

Pisa, 1 ottobre 2026

Il professionista delegato

dott. Sandro Sgalippa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009