

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 181/16

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA PASTACALDI LAURA

Professionista delegato: dott. David Bacci

ASTA ASINCRONA TELEMATICA

Gestore della vendita

Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno, via Delle Grazie, 5, telefono 0586-20141

www.astetelematiche.it

IMMOBILE

Ubicazione:

Comune di Cascina, Via Nazario Sauro n. 320

Tipologia:

Appartamento

Diritto ceduto:

piena proprietà per l'intero

Valore di perizia

208.000,00 Perizia del

12/06/2017

Visite ed informazioni
su immobili:

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite il portale del Ministero della Giustizia, accedendo ad un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**" 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 (181/16), scegliendo la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i campi richiesti Per informazioni sull'immobile è possibile rivolgersi al custode giudiziario dei beni: **Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, telefono **050/554790**, fax 050/554797, siti web: www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA – LOTTO 2

Prezzo base

208.000,00 Offerta minima

156.000,00

Termine presentazione offerte il giorno 05/05/2026 alle ore 13.00

Deliberazione sull'offerta ed inizio gara fra gli offerenti il giorno 06/05/2026 alle ore 16:00.

Il dott. David Bacci nominato Professionista Delegato dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 22/08/2017.

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Calcinaia, Via Della Botte, 65A, tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it **il giorno mercoledì 06 maggio 2026 alle ore 16:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU **Geom. Cacianti Simone** che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Il bene oggetto di vendita è costituito da:

Abitazione terra-tetto, facente parte di un maggior fabbricato isolato composto da due abitazioni dislocate su due piani fuori terra e ricavata dalla ristrutturazione di una casa colonica-rurale di remota edificazione di proprietà della Sig.ra ***Omissis*** posta nella campagna della frazione "Latignano" di Cascina in località San Martino, avente accesso dalla via Nazario Sauro (già S.P. n°31 Lorenzana - Cucigliana) a mezzo di stradello campestre in parte insistente sulle p.lle 19 e 235 del foglio di mappa 66 ed a mezzo della strada vicinale di San Martino. La proprietà è corredata da ampio resede a comune con l'altra unità che circonda l'edificio sui quattro lati su cui insistono due piazzole destinate alla sosta delle auto di cui quella contraddistinta col subalterno 12 si attribuisce al presente lotto 2. L'unità abitativa è così articolata: subalterno 7: abitazione disposta su due piani e composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, vano scala per l'accesso al piano primo, servizio igienico e vano utile al piano terra e da due camere, disimpegno e bagno al piano primo; Il tutto, come anticipato, corredata da ampio giardino e terreno di circa 4500 mq che circonda l'edificio sui quattro lati e da piccolo manufatto retrostante addossato al fabbricato, contenente gli impianti termici ed il serbatoio dell'acqua calda.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***Omissis*** (Proprietà 16/16)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà 16/16)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'intero compendio, ovvero fabbricato e terreno, confina a nord, ad est e ad ovest con terreni di proprietà ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, a sud con via vicinale di San Martino, salvo se altri.

L'unità abitativa terra-tetto confina per tre lati con il resede giardino comune identificato dal subalterno 9 e per un lato con l'adiacente unità di proprietà dell'esecutata identificata dal sub.8.

Il posto auto scoperto che risulta individuato solo virtualmente sulla scheda planimetrica e sull'elaborato planimetrico, confina per tre lati con il resede comune (sub. 9) e per un lato con l'altro posto auto di cui al lotto 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,70 mq	117,10 mq	1,00	117,10 mq	3,20 m	T-1
Posto auto scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,10	2,40 mq	0,00 m	T
Giardino comune	4502,00 mq	4502,00 mq	0,01	22,51 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				142,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto in area campestre nei pressi della frazione Latignano del Comune di Cascina; l'area è comunque servita dai principali servizi quali acqua potabile ed elettricità mentre lo smaltimento delle fognature avviene mediante un sistema di depurazione in fitodepurazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1996 al 21/09/1996	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 13 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 21/09/1996 al 03/03/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217
		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Rendita € 308,17 Piano T

Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 1 Categoria E
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 25/06/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 224 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.72.80 Reddito agrario € 13,16
Dal 25/06/1997 al 31/08/1997	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 155 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02.47.30 Reddito agrario € 44,70
Dal 31/08/1997 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 224 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.72.80 Reddito agrario € 13,16
Dal 31/08/1997 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 155 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02.47.30 Reddito agrario € 44,70
Dal 31/08/1997 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 31/08/1997 al 22/05/2009	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 1 Categoria E
Dal 31/08/1997 al 28/05/2009	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Rendita € 308,17 Piano T
Dal 31/08/1997 al 28/05/2009	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88 Piano I
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 244 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.26.42 Reddito agrario € 4,78
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 243 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.09 Reddito agrario € 0,38

Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,02
Dal 12/05/2009 al 28/05/2009	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.47.21
Dal 22/05/2009 al 28/05/2009	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 4 Categoria E
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Rendita € 308,17
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88
Dal 03/05/2010 al 01/07/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 7 Categoria F4
Dal 03/05/2010 al 01/07/2010	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 5 Categoria F4 Piano T-1
Dal 01/07/2010 al 31/03/2014	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 6 Categoria E Piano T
Dal 01/07/2010 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 114 Rendita € 480,30 Piano T-1
Dal 31/03/2014 al 31/03/2014	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 10 Categoria E Piano T
Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 9 Categoria E Piano T
Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 24 Rendita € 39,66 Piano T

Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 24 Rendita € 39,66 Piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	217	7		A2	2	6	114	480,30	T-1	
	66	217	9		E					T	
	66	217	12		C6	1	24	24	39,66	T	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta disamina degli atti catastali e dal sopralluogo effettuato, il Ctu ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, fatta tassativa eccezione per la mancata indicazione di un soppalco-sottotetto posto all'interno dell'abitazione al piano primo; il locale è stato ricavato in parte nell'area soprastante il vano scale ed in parte sopra il corridoio-disimpegno. L'accesso avviene mediante scala interna alla camera posta a nord al piano primo. Per poter aggiornare la planimetria catastale relativa al subalterno 7 l'aggiudicatario dovrà procedere a denuncia di variazione per "ampliamento/diversa distribuzione spazi interni" da effettuarsi col programma ministeriale Do.C.Fa., previa predisposizione di planimetria. A tal fine si precisa che prima di effettuare tale operazione l'aggiudicatario dovrà verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la possibilità di ottenere la regolarizzazione edilizia ed urbanistica di tale opera.

PRECISAZIONI

Il Ctu precisa che i beni ivi descritti fanno parte di un fondo patrimoniale costituito a mezzo di atto ai rogiti del Notaio Cariello del 20/06/2011, repertorio n.18.102, raccolta n. 6.276, trascritto a Pisa il 24/06/2011 al n°7206 particolare.

PATTI

L'immobile risultava alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutata, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, risulta in buono stato conservativo. Alcune parti di muratura al piano terra, sono interessate seppur in minima parte, da fenomeni di umidità di risalita e da esfoliazioni di intonaco.

PARTI COMUNI

L'immobile con le relative pertinenze non è inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia il Ctu segnala che l'ampio resede-giardino di circa 4.500 mq costituisce comunanza tra le due unità immobiliari pignorate che compongono l'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Ctu non ha rilevato servitù gravanti i beni pignorati. Rileva, di fatto, l'esistenza di una servitù di passo su terreno di terzi per l'accesso all'immobile; tale terreno è individuato nel foglio di mappa 66 dalle particelle 19, 137 e 235, tutte intestate a ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile da pignorare con le relative pertinenze, alla data di accesso del Ctu (nell'anno 2017) è risultato in buone condizioni manutentive e statiche; l'immobile è risultato agibile ed abitabile.

Gli impianti sia elettrico che di adduzione acqua e di riscaldamento sono funzionanti e di recente installazione (periodo 2008-2009). È presente un impianto solare, installato sulla copertura del fabbricato, per la produzione di acqua sanitaria.

Il generatore di calore principale per il riscaldamento è una caldaia a gpl con serbatoio esterno che fornisce gas anche alla cucina.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano posto nel giardino, mentre lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di impianto di fitodepurazione.

Per quanto relativo alla struttura, trattandosi di edificio di remota edificazione di tipologia rurale di inizio ottocento, questa è costituita da muratura portante mista, con copertura a capanna e manto in cotto toscano. I solai interni sono stati in parte rifatti ed in parte consolidati; la copertura è stata interamente rifatta utilizzando materiali tradizionali ovvero orditura lignea di travi e travicelli e scempiato in cotto con soprastante soletta in cls sul quale è stato posato il manto in cotto ed i pannelli solari.

Le pareti perimetrali sono state rivestite con cappotto termico e finitura ad intonaco tradizionale; gli infissi sono in legno con vetri doppi.

Al piano terra è presente nel soggiorno, un soffitto a volta faccia vista interamente sabbiato; le scale interne di collegamento sono due e sono in muratura con gradini rivestiti in pietra serena o similare.

All'esterno è presente un ampio resede in parte destinato a giardino ed in parte a resede sul quale sono stati individuati catastalmente due posti auto a circa 22 ml a sud dal fabbricato ma privi di idonea materializzazione sul posto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del Custode come da relazione di ricognizione ex art. 560 cpc del 16/09/2022, l'immobile pignorato risultava occupato dall'esecutato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1970 al 11/11/1974	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Isnard Pietro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/12/1970		8471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/1974 al 03/09/1984	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Chabert Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/1984 al 31/08/1997	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Isnard Andrea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/06/1986		4738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1997 al 28/05/2009	***Omissis***	Dichiarazione di successione di Isnard Emilio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/08/1997		

	Omissis	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Roma	24/02/1998	37	17532
Dal 28/05/2009 al 16/06/2016	***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Catania	28/05/2009	3358	1650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	01/06/2009		6413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Ctu segnala che la denuncia di successione del Sig. ***Omissis***, non risulta trascritta, tuttavia risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi dello stesso avvenuta ai rogiti del Notaio Catania di Pisa del 28/05/2009, repertorio 3358/1650, trascritta a Pisa il 1° giugno 2009 al n°6412 particolare che garantisce la continuità delle trascrizioni necessaria ai fini della vendita.

Si precisa che la nota di trascrizione dell'atto di compravendita con cui gli eredi del Sig. ***Omissis*** trasferivano la proprietà del cespite oggetto di perizia all'esecutata verrà allegata alla presente perizia.

- ***Ipoteca volontaria*** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/06/2009
Reg. gen. 10830 - Reg. part. 2031
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
- ***Ipoteca volontaria*** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/11/2014
Reg. gen. 17286 - Reg. part. 2701
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
- ***Ipoteca volontaria*** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/11/2014
Reg. gen. 17286 - Reg. part. 2702
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
- ***Ipoteca Legale*** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Pisa il 08/10/2015
Reg. gen. 14450 - Reg. part. 2394
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

Trascrizioni

- ***Pignoramento***
Trascritto a Pisa il 16/06/2016
Reg. gen. 10176 - Reg. part. 6878
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

Le seguenti formalità di trascrizione NON saranno oggetto di cancellazione nell'ambito della procedura; la cancellazione pertanto resta a cura e a spese dell'aggiudicatario:

- ***Costituzione di Fondo Patrimoniale***
Trascritto a Pisa il 24/06/2011
Reg. gen. 11295 - Reg. part. 7206
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Ctu, il lotto oggetto di stima ricade in area definita "agricola della pianura bonificata" ai sensi dell'articolo 36 del vigente Regolamento urbanistico e dall'articolo 16.9 quale "struttura poderale della pianura bonificata"; nel vigente Piano Strutturale il lotto ricade all'interno del sub-sistema agricolo della pianura bonificata normato dall'articolo 5.2.2. del predetto piano strutturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo il Ctu, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è di remota edificazione la cui ultimazione è sicuramente antecedente al 1° settembre 1967; lo stesso è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione di cui presso l'archivio Comunale, a mezzo di richiesta di accesso agli atti

effettuata in data 30/03/2017 con protocollo n°9856, si sono rintracciate le seguenti pratiche:

- D.I.A. n°221 del 3/04/2009, protocollo n°7565 e successiva integrazione protocollo n°13762 del 12/06/2009 unita alla comunicazione di inizio lavori protocollo n°13763 a cui ha fatto seguito un ulteriore integrazione del 2/09/2009 con protocollo n°21756 e la comunicazione di fine lavori del 14/12/2010, protocollo n°36486; il tutto relativo al ripristino della copertura con installazione di linea vita.

- D.I.A. n°788 del 27/11/2009, protocollo n°30657 a cui ha fatto seguito l'integrazione del 19/01/2010, protocollo n°1434 e la successiva dichiarazione di fine lavori parziale con variante depositata il 16/11/2010 col protocollo n°33456; il tutto relativo alla ristrutturazione parziale del fabbricato ed alla realizzazione di un pozzo artesiano e di un impianto di fitodepurazione.

- Autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura dei reflui domestici tramite impianto di fitodepurazione rilasciata il 24/08/2010 col n°AS 16/2009;

- Certificazione di abitabilità depositata il 21/12/2010 col protocollo n.37146 relativa all'abitazione identificata col subalterno 7.

- D.I.A. protocollo n°8956 del 24/03/2011 relativa alla ristrutturazione della restante porzione di fabbricato con la relativa comunicazione di inizio lavori in pari data con protocollo n°8957 a cui ha fatto seguito in data 7/04/2011 l'integrazione protocollo n.10754.

- S.C.I.A. depositata il 27/02/2014 col protocollo n°5247 a variante della precedente D.I.A. avente ad oggetto la fusione delle due unità immobiliari (attuali subalterni 7 e 8) per poter creare un'unica unità immobiliare abitativa.

- Comunicazione di fine lavori depositata il 31/03/2014 col protocollo n.8192 con variante finale avente ad oggetto la non eseguita fusione delle due unità immobiliari che pertanto rimangono tali con anche gli impianti tecnologici separati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il Ctu a seguito di un'attenta disamina dei titoli edilizi e dei grafici ad essi allegati e dal confronto degli stessi con lo stato dei luoghi puntualmente rilevato sono emerse alcune difformità, ovvero:

- la realizzazione di un modesto vano sottotetto posto al piano primo in corrispondenza del soffitto del vano scala del subalterno 7, avente accesso dalla camera posta a nord tramite scala interna.

Per la regolarizzazione del vano soffitta/sottotetto, l'aggiudicatario dovrà quantomeno adeguare l'altezza del disimpegno ad esso sottostante in quanto inferiore ai minimi previsti dal D.M. 5/07/1975 (ml 2.40) per poi procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 209, L.R.T. 65/2014.

Le opere di adeguamento, che comporteranno lo spostamento di circa 12/13 cm del solaio nel tratto interessato, sono stimate dal Ctu in modo forfettario in €. 5.000,00 inclusi gli oneri professionali per la richiesta di sanatoria e le opere provvisorie necessarie quali l'ausilio di un palco mobile, la ripresa degli intonaci ecc.

Sono presenti, inoltre, alcuni manufatti insistenti sul giardino-resede di pertinenza che, tuttavia, possono considerarsi arredo-giardino, ovvero:

- un forno-berbecue posto dinanzi all'ingresso principale;
- un pergolato addossato al fabbricato sul retro e costituito da montanti in ferro imbullonati a terra e di facile rimozione.

Il Ctu rileva, inoltre, la presenza di due manufatti posti a nord-est dell'edificio principale che, pur essendo realizzati con materiali precari, non sono conformi al vigente Regolamento Edilizio Unificato ovvero un manufatto in legno posto su basamento in cls ed un box metallico.

Tali manufatti non rispettano le caratteristiche e le dimensioni previste dall'articolo 50 del vigente regolamento edilizio e pertanto dovranno essere rimossi dall'aggiudicatario unitamente al basamento in calcestruzzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, tuttavia vi è la comunanza dell'ampio resede-giardino con l'adiacente unità immobiliare sub. 8.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU **Geom. Cacianti Simone** depositata in data **12/06/2017** che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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.

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

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

- **prezzo base euro 208.000,00 (euro DUECENTOOTTOMILA/00);**
- **offerta minima euro 156.000,00 (euro CENTOCINQUANTSEIMILA/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 4.000,00 (euro QUATTROMILA/00).**

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale

1

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

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 giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 (vedi appendice).

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

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

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica, al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h) 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;
- i) 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);
- j) 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;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) 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 del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione 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) se l'offerta è 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) 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;
- 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 IT17C0523270951000000012552**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 181/16 R.G.E., lotto n. 2 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.

Esame delle offerte

Il giorno **mercoledì 06 maggio 2026 alle ore 16:00** presso lo studio del Professionista Delegato a Calcinai (Pi) in via Della Botte, 65A, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, 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:

- a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- c) 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 quinto giorno**.

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.

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 abilitano 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 per il presente esperimento.

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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 indicato nell'avviso di vendita;
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. **181/16** R.G.E.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

CREDITORE FONDIARIO

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

Secondo la risoluzione 38/e del 28/05/2021, la richiesta di agevolazioni, va assunta nella forma della *“dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, stilata ed allegata al provvedimento stesso”*.

La richiesta di agevolazioni dovrà quindi essere autenticata da pubblico ufficiale (notaio, segretario comunale, ecc.).

CONDIZIONI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno

cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

- 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;
- 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;
- trattandosi di immobile venduto da soggetto privato la vendita è soggetta ad **Imposta 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.
- 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'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- 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.

ALTRE INFORMAZIONI

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 e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del 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, tel. 050/554790, fax 050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento da concordare telefonicamente chiamando il numero 0587-720323 in orario d'ufficio (da lunedì a venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00).

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto nel presente avviso si rinvia all'ordinanza di vendita e alle norme di legge vigenti.

Calcinaia, 18 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

dott. David Bacci

INDICE:

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI
2. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA
3. DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA
4. MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Art. 12 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso

in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

2. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Art. 13 MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

3. DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

Art. 14 - DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

4. MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Art. 15 MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è

iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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



