

**TRIBUNALE DI PISA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

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

Delegato: **Dott.ssa Daniela Orlandini**

<b>BENI OGGETTO DI VENDITA</b>			
<b>LOTTO n. 1</b>	<b>Prezzo base: € 40.000,00</b>		
	<b>Offerta minima: € 30.000,00</b>		
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>		
	<b>Rilancio minimo: € 1.000,00</b>		
Bene 1			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3°		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sul lato est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.		
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/2
		<b>Stato:</b>	Libero
<b>LOTTO n. 2</b>	<b>Prezzo base: € 112.000,00</b>		
	<b>Offerta minima: € 84.000,00</b>		
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>		
	<b>Rilancio minimo: € 1.800,00</b>		
Bene 2			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4°		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, nell'angolo nord-est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso, cucina,		

	disimpegno, due camere, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.		
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
			<b>Stato:</b> Occupato dall'esecutato
<b>LOTTO n. 3</b>		<b>Prezzo base: € 124.000,00</b>	
		<b>Offerta minima: € 93.000,00</b>	
		<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>	
		<b>Rilancio minimo: € 3.500,00</b>	
Bene 3			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1°		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità cui si accede tramite vano scala e ascensore a comune è composta da cucina, n. 2 ripostigli, soggiorno-pranzo, disimpegno, n. 2 camere, vano pluriuso, bagno e balcone.		
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
			<b>Stato:</b> Occupato dall'ex moglie dell'esecutato
<b>LOTTO n. 4</b>		<b>Prezzo base: € 10.000,00</b>	
		<b>Offerta minima: € 7.500,00</b>	
		<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>	
		<b>Rilancio minimo: € 250,00</b>	
Bene 4			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T.		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Locale autorimessa posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, composto da un unico locale e accessibile dalla via pubblica tramite passo comune.		
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
			<b>Stato:</b> Libero
<b>LOTTO n. 5</b>		<b>Prezzo base: € 180.000,00</b>	
		<b>Offerta minima: € 135.000,00</b>	
		<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>	
		<b>Rilancio minimo: € 3.500,00</b>	
Bene 5			
<b>Ubicazione:</b>	San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T.		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Randa", con ingresso dalla via pubblica tramite passo comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e resede esclusivo.		
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1

			<b>Stato:</b>	Libero
<b>LOTTO n. 6</b>			<b>Prezzo base: € 70.000,00</b>	
			<b>Offerta minima: € 52.500,00</b>	
			<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>	
			<b>Rilancio minimo: € 1.800,00</b>	
Bene 6				
<b>Ubicazione:</b>	Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T.			
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un più ampio edificio, composto da soggiorno, cucinotto, n. 2 camere, bagno e terrazzo oltre corte esclusiva.			
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1	
			<b>Stato:</b>	Libero
<b>Ctu:</b>	Geom. Gennai Riccardo			
<b>Professionista Delegato:</b>	Dott.ssa Daniela Orlandini con studio in Ponsacco (Pi), Via Prov.le di Gello n. 108C, tel. 0587/735299, e-mail <a href="mailto:studio@danielaorlandini.it">studio@danielaorlandini.it</a> Pec <a href="mailto:daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it">daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it</a>			
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a> .			
<b>Visite immobile:</b>	Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (102/2024), e compilando i campi richiesti.			
<b>Modalità di vendita:</b>	<b><u>Vendita telematica asincrona</u></b>			
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>			
<b>Termine presentazione offerte:</b>	16/07/2026	<b>ore</b>	13:00	
<b>Deliberazione sulle offerte ed eventuale inizio della gara:</b>	17/07/2026	<b>ore</b>	10:30	

La Dott.ssa Daniela Orlandini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa nell'esecuzione immobiliare n. 102/2024 R.E. con ordinanza notificata in data 03 febbraio 2026,

### **AVVISA CHE**

presso lo studio del Delegato ubicato in Ponsacco (Pi) Via Prov.le di Gello n. 108C e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) – **il giorno 17/07/2026 alle ore 10,30** avrà luogo l'esame delle offerte e la

### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

#### **Bene n. 1**

#### **Descrizione**

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

Oggetto di vendita è:

La proprietà di ½ di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sul lato est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata.

L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che l'accesso al più ampio fabbricato cui l'unità in oggetto fa parte avviene esclusivamente tramite passaggio da una strada privata identificata catastalmente al catasto terreni di detto comune foglio 2 p.lla 117, che collega l'edificio alla via Tosco Romagnola. L'esecutato risulta proprietario di una quota di detta strada per la quota di 1/36, quota che però non risulta oggetto di pignoramento.

**Rappresentazione Catastale:**

I beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Pontedera (Pi):

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Zona a Cens.	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano
2	266	91	A2		2	3,00	46 mq	364,1€	3°
2	266	48	C6		3	12,00	12 mq	44€	T

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale non risulta essere presente una parete al lato della porta d'ingresso e la finestra attestante il terrazzo risulta di dimensioni più ridotte.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A.

Inoltre l'attuale intestazione non risulta aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

**Confini**

L'abitazione confina con vano scala comune, proprietà *omissis* e proprietà *omissis*; mentre il posto auto confina con resede comune, proprietà *omissis* per due lati e infine con proprietà del Demanio Pubblico.

**Provenienza:**

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2012 al 24/05/2024	<i>omissis</i> <i>omissis</i> <i>omissis</i> proprietario per 1/2; <i>omissis</i> <i>omissis</i> <i>omissis</i> proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giulio Dell'Antico	15/03/2012	144607	19160
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	19/03/2012	2901	2902
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	16/03/2012	930	1T

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato *omissis* in persona della *omissis* con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

**Servitù, limitazioni d'uso:**

Vincolo di cui alla convenzione per il piano di recupero stipulata con il comune di Pontedera con atto a rogito Nt. Giulio dell'Antico in data 28/12/2005, registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4424, trascritto a Pisa 30/12/2005 al n. pert. 16606.

Atto di assenso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 02/05/2006, registrato a Pontedera in data 17/05/2006 al n. 59, trascritto a Pisa in data 18/05/2006 al n. part. 6883, relativo alla facoltà concessa alla società venditrice di edificare in aderenza alla all'ora proprietà della società *omissis*.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 30/05/2006, registrato a Pontedera in data 12/06/2006 al n. 672, trascritto a Pisa il 13/06/2006 al n. part. 8914, relativo all'obbligo assunto per se' e suoi aventi causa dalla società venditrice per la volumetria di 22 terrazzi e/o logge chiuse su tre lati per una superficie di mq. 128,76 e mc. 386,28.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 17/11/2010, registrato a Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5319, trascritto a Pisa il 19/11/2010 al n. part. 13225, relativo alla loggia in parte a comune, al piano terra, con altezza di ml. 3,10, per mq. 14,26 e volume di mc. 44,206.

Costituzione di servitù di affaccio e di passo sulla corte comune, come da atto autenticato dal not. Giulio Dell'Antico in data 29/02/2012, registrato a Pontedera in data 07/03/2012 al n. 843, trascritto a Pisa in data 13/03/2012 ai numeri part. 2723 e 2724.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 05/12/2007, registrato a Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5800, trascritto a Pisa in data 07/12/2007 ai n. 29291 e 17386.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 17/09/2010, registrato a Pontedera in data 20/09/2010 al n. 4352, trascritto a Pisa in data 21/09/2010 ai n. 17640 e 10873.

Atto di compravendita e costituzione servitù del notaio Giulio Dell'Antico stipulato in data 28/12/2005 rep. 131562 registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4423 serie 1T e trascritto a Pisa in data 30/12/2005 al n. 16605-16604.

**Occupazione:**

L'immobile risulta libero

**Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:**

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B2 parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 53 delle N.T.A vigenti. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il maggior complesso nel quale è inserita la porzione immobiliare in contratto è stato edificato nella sua originaria consistenza e destinazione, in epoca antecedente al 01/09/1967. Successivamente è stato ristrutturato con concessione edilizia n. 91 del 1978 e successive varianti n. 40 e 126 del 1979, che con concessione edilizia n. 198 del 09/11/1990 e successiva variante n. 99 del 25/07/1993 sono state effettuate alcune modifiche ; che successivamente, con permesso di costruire n. 35/2006 del 27/06/2006 rilasciato il 29/06/2006 pratica edilizia n. 311/2005, è stata autorizzata la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione dell'edificio artigianale preesistente.

Con permesso di costruire n. 7/2008 del 17/01/2008, pratica edilizia n. 616/2007, venne autorizzata la realizzazione di un porticato ad uso privato sul lato est dell'edificio, in corso di realizzazione con il permesso di costruire sopra detto; che in data 28/02/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 22/2011 pratica edilizia n. 495/2009 ai sensi dell'art. 140 della legge regionale 1/2005 per opere realizzate in difformità rispetto ai permessi di costruire precedenti e consistenti in modifiche prospettiche, interne e di sagoma. In data 07/04/2011 è stato comunicato l'inizio dei lavori per adeguamento dei lavori al permesso di costruire in sanatoria suddetto e che in data 22/12/2011 è stata depositata al comune di Pontedera variante finale non essenziale, inerente l'adeguamento alle normative in materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche, unitamente alla fine lavori ed alla attestazione di abitabilità.

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, sul vano ascensori, (p.lla 266 sub. 37), sul vano scala che si sviluppa intorno agli ascensori (p.lla 266 sub. 38), il locale al piano interrato adibito a locale antincendio (p.lla 266 sub. 41), il vano impianto autoclave

(p.lla 266 sub. 42), il resede comune esterno (p.lla 266 sub. 64), la zona di ingresso per accedere al vano scala e agli ascensori (p.lla 266 sub. 72).

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00 Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta essere costituito un condominio denominato "Condominio La Torre", di cui però non è presente nessun regolamento nè bilancio.

#### **Certificazioni energetiche**

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con l'ultimo titolo autorizzato in quanto risulta essere stata demolita una parete a lato della porta d'ingresso.

Per la regolarizzazione dell'unità occorrerà presentare comunicazione inizio lavori asseverata tardiva ai sensi dell'art. 136 delle L.R.T. n. 65/2014.

Si precisa inoltre che la dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermo-sanitario si limita a certificare la corretta posa delle canne fumarie, l'istallazione delle caldaie, il collegamento al condotto di scarico del fumo di ogni apparecchio alla canna fumaria collettiva (già esistente) e il collegamento delle caldaie all'impianto idrotermo-sanitario (già esistente). inoltre successivamente alla redazione della suddetta certificazione sono state apportate delle modifiche consistenti nello stacco dell'impianto dalla fornitura del gas metano, installando in sostituzione una bombola del gas ricaricabile.

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

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

<b>PREZZO LOTTO n. 1</b>	<b>Prezzo base: € 40.000,00</b>
	<b>Offerta minima: € 30.000,00</b>
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>
	<b>Rilancio minimo: € 1.000,00 obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.</b>

### **Bene n. 2**

#### **Descrizione**

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

Oggetto di vendita è:

Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, nell'angolo nord-est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata.

L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che l'accesso al più ampio fabbricato cui l'unità in oggetto fa parte avviene esclusivamente tramite passaggio da una strada privata identificata catastalmente al catasto terreni di detto comune foglio 2 p.lla 117, che collega l'edificio alla via Tosco Romagnola. L'esecutato risulta proprietario di una quota di detta strada per la quota di 1/36, quota che però non risulta oggetto di pignoramento.

**Rappresentazione Catastale:** i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Pontedera (PI):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	2	266	95		A2	2	3,5	70,00 mq	424,79 €	4°
	2	266	45		C6	3	12,00	12,00 mq	44 €	T.

**Confini:**

L'abitazione confina con vano scala comune, proprietà *omissis* e proprietà *omissis*; mentre il posto auto confina con resede comune, proprietà *omissis*, proprietà *omissis* e infine con proprietà del Demanio Pubblico.

**Provenienza:**

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2012 al 24/05/2024	<i>OMISSIS</i> <i>omissis</i> <i>OMISSIS</i> proprietario per 1/1; Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giulio Dell'Antico	15/03/2012	144607	19160
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	19/03/2012	2901	2902
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	16/03/2012	930	1T		

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato *omissis* in persona della Trust *omissis* con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

**Servitù, limitazioni d'uso:**

Vincolo di cui alla convenzione per il piano di recupero stipulata con il comune di Pontedera con atto a rogito Nt. Giulio dell'Antico in data 28/12/2005, registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4424, trascritto a Pisa 30/12/2005 al n. pert. 16606.

Atto di assenso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 02/05/2006, registrato a Pontedera in data 17/05/2006 al n. 59, trascritto a Pisa in data 18/05/2006 al n. part. 6883, relativo alla facoltà concessa alla società venditrice di edificare in aderenza alla all'ora proprietà della società *omissis*.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 30/05/2006, registrato a Pontedera in data 12/06/2006 al n. 672, trascritto a Pisa il 13/06/2006 al n. part. 8914, relativo all'obbligo assunto per se e suoi aventi causa dalla società venditrice per la volumetria di 22 terrazzi e/o logge chiuse su tre lati per una superficie di mq. 128,76 e mc. 386,28.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 17/11/2010, registrato a Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5319, trascritto a Pisa il 19/11/2010 al n. part. 13225, relativo alla loggia in parte a comune, al piano terra, con altezza di ml. 3,10, per mq. 14,26 e volume di mc. 44,206.

Costituzione di servitù di affaccio e di passo sulla corte comune, come da atto autenticato dal not. Giulio Dell'Antico in data 29/02/2012, registrato a Pontedera in data 07/03/2012 al n. 843, trascritto a Pisa in data 13/03/2012 ai numeri part. 2723 e 2724.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 05/12/2007, registrato a Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5800, trascritto a Pisa in data 07/12/2007 ai n. 29291 e 17386.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 17/09/2010, registrato a Pontedera in data 20/09/2010 al n. 4352, trascritto a Pisa in data 21/09/2010 ai n. 17640 e 10873.

Atto di compravendita e costituzione servitù del notaio Giulio Dell'Antico stipulato in data 28/12/2005 rep. 131562 registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4423 serie 1T e trascritto a Pisa in data 30/12/2005 al n. 16605-16604.

**Occupazione:**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:**

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B2 parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 53 delle N.T.A vigenti.

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

Il maggior complesso nel quale è inserita la porzione immobiliare in contratto è stato edificato nella sua originaria consistenza e destinazione, in epoca antecedente al 01/09/1967. Successivamente è stato ristrutturato con concessione edilizia n. 91 del 1978 e successive varianti n. 40 e 126 del 1979, che con concessione edilizia n. 198 del 09/11/1990 e successiva variante n. 99 del 25/07/1993 sono state effettuate alcune modifiche ; che successivamente, con permesso di costruire n. 35/2006 del 27/06/2006 rilasciato il 29/06/2006 pratica edilizia n. 311/2005, è stata autorizzata la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione dell'edificio artigianale preesistente.

Con permesso di costruire n. 7/2008 del 17/01/2008, pratica edilizia n. 616/2007, venne autorizzata la realizzazione di un porticato ad uso privato sul lato est dell'edificio, in corso di realizzazione con il permesso di costruire sopra detto; che in data 28/02/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 22/2011 pratica edilizia n. 495/2009 ai sensi dell'art. 140 della legge regionale 1/2005 per opere realizzate in difformità rispetto ai permessi di costruire precedenti e consistenti in modifiche prospettiche, interne e di sagoma. In data 07/04/2011 è stato comunicato l'inizio dei lavori per adeguamento dei lavori al permesso di costruire in sanatoria suddetto e che in data 22/12/2011 è stata depositata al comune di Pontedera variante finale non essenziale, inerente l'adeguamento alle normative in materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche, unitamente alla fine lavori ed alla attestazione di abitabilità.

Sono a comuni tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, sul vano ascensori, (p.lla 266 sub. 37), sul vano scala che si sviluppa intorno agli ascensori (p.lla 266 sub. 38), il locale al piano interrato adibito a locale antincendio (p.lla 266 sub. 41), il vano impianto autoclave (p.lla 266 sub. 42), il resede comune esterno (p.lla 266 sub. 64), la zona di ingresso per accedere al vano scala e agli ascensori (p.lla 266 sub. 72).

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 540,00 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00 Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta essere costituito un condominio denominato "Condominio La Torre", di cui però non è presente nessun regolamento nè bilancio.

### **Certificazioni energetiche**

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con l'ultimo titolo autorizzato in quanto sono state realizzate delle nuove pareti divisorie nell'originario locale soggiorno-cucina-pranzo che di fatto hanno creato due distinti locali di cui uno adibito a soggiorno-pranzo e l'altro a cucina. Per la regolarizzazione dell'unità occorrerà ripristinare lo stato conforme rimuovendo le suddette pareti divisorie.

Si precisa inoltre che la dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermo-sanitario si limita a certificare la corretta posa delle canne fumarie, l'istallazione delle caldaie, il collegamento al condotto di scarico del fumo di ogni apparecchio alla canna fumaria collettiva (già esistente) e il collegamento delle caldaie all'impianto idrotermo-sanitario (già esistente). inoltre successivamente alla redazione della suddetta certificazione sono state apportate delle modifiche consistenti nello stacco dell'impianto dalla fornitura del gas metano, installando in sostituzione una bombola del gas ricaricabile.

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

<b>PREZZO LOTTO n. 2</b>	<b>Prezzo base: € 112.000,00</b>
	<b>Offerta minima: € 84.000,00</b>
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>
	<b>Rilancio minimo: € 1.800,00 obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c</b>

**Bene n. 3**

**Descrizione**

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

Oggetto di vendita è:

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità cui si accede tramite vano scala e ascensore a comune è composta da cucina, n. 2 ripostigli, soggiorno-pranzo, disimpegno, n. 2 camere, vano pluriuso, bagno e balcone.

**Rappresentazione Catastale:** i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Pontedera (PI):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	984	9		A2	3	6	104 mq	852,15 €	1°	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano essere state apportate delle variazioni interne nella distribuzione dei locali, inoltre il balcone risulta essere più grande di quello che rappresentato in catasto.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A.

Inoltre l'attuale intestazione non risulta aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

**Confini:**

Il bene confina con vano ascensore e vano scala condominiale, proprietà *omissis* e proprietà *omissis*.

**Provenienza:**

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1996 al 06/08/2012	<i>omissis</i> proprietà per 1/2; <i>omissis</i> - proprietà per 1/2; Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Nicola Mancioppi	09/07/1996	2486	891
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	19/07/1996	7794	5275
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	24/07/1996	1375			
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	<i>omissis</i> proprietà per 1/1; <i>omissis</i> Diritto di abitazione. Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto pubblico - Cancellazione condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Rita Abbate	06/08/2012	7030	5721
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	10/08/2012	13284	1644
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Firenze	07/08/2012	15920		

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato *omissis* in persona della Trust *omissis* con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato

**Servitù, limitazioni d'uso:**

Si rimanda alla perizia.

**Occupazione:**

L'immobile risulta occupato dall'ex moglie dell'esecutato.

**Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:**

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.1 e 53 delle N.T.A vigenti.

L'immobile 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 risulta agibile.

Per la realizzazione del più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte e per le successive modifiche che sono state apportate, sono stata rilasciati/presentati dal comune di Pontedera i seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n. 263 del 04/06/1962;

Abitabilità n. 57 del 01/10/1964;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 305 del 06/08/1963 prat. di condono n. 2490 del 18/10/1986;

Comunicazione n. 5 del 03/02/1996 - Art. 9 D.L. n. 30 del 24/01/1996

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, sul vano ascensori e sul vano scala con i locali presenti.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.632,63 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 490,63. Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

Il bene fa parte di un condominio denominato Condominio "BIXIO" di cui ha 21 millesimi.

Non risultano deliberate spese di manutenzione straordinarie.

Le spese condominiali risultano pagate fino al 30/06/2025.

**Certificazioni energetiche**

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

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

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

<b>PREZZO LOTTO n. 3</b>	<b>Prezzo base: € 124.000,00</b>
	<b>Offerta minima: € 93.000,00</b>
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>
	<b>Rilancio minimo: € 3.500,00 obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c</b>

**Bene n. 4**

**Descrizione**

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

Oggetto di vendita è:

Locale autorimessa posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, composta da un unico locale e accessibile dalla via pubblica tramite passo comune.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Rappresentazione Catastale:** i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Pontedera (PI):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	844	40		C6	6	16	19 mq	93,38 €	T.	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'attuale intestazione non è aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale

**Confini:**

Il bene confina con ingresso comune, proprietà *omissis*, proprietà *omissis* e infine con proprietà *omissis*.

**Provenienza:**

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2001 al 06/08/2012	<i>omissis</i> - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>omissis</i> ; <i>omissis</i> - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>omissis</i> . Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Sabrina Casarosa	14/11/2001	1968	688
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	19/11/2001	11800	11801
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
San Miniato	29/11/2001	1035			
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	<i>omissis</i> - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto pubblico - Cancellazione condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Rita Abbate	06/08/2012	7030	5721
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	10/08/2012	13284	1644
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Firenze	07/08/2012	15920			

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato *omissis* in persona della Trust *omissis* con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

**Servitù, limitazioni d'uso:**

Si rimanda alla perizia agli atti.

**Occupazione:**

L'immobile risulta libero

**Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:**

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.1 e 53 delle N.T.A vigenti.

L'immobile 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 risulta agibile.

Il più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967 e per le successive modifiche che sono state apportate, sono stata rilasciati/presentati dal comune di Pontedera i seguenti titoli edilizi:

Denuncia Inizio Attività n. 636 del 17/10/2000;

Denuncia Inizio Attività n. 374 del 28/06/2001;

Fine Lavori del 31/07/2001 Prot. 3348;

Agibilità del 06/09/2001 Prot. 4556.

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, l'accesso comune dalla via pubblica.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 143,76 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.287,65 Importo spese straordinarie già deliberate: € 307,45

Il bene fa parte di un condominio denominato "Condominio STEFANELLI" di cui ha 7,13 millesimi. L'importo medio annuo di spesa a carico dell'unità relativamente al bilancio 2025-2026 è pari a € 143,76. Risultano degli oneri condominiali da saldare alla data del 28/02/2025 per un importo pari a € 3.417,12. Risultano deliberate delle spese straordinarie per lavori già eseguiti e non ancora pagati per € 710,39.

Risultano deliberate delle spese straordinarie per lavori in corso di esecuzione e non ancora pagati per € 160,14.

Risultano deliberate delle spese straordinarie per lavori da eseguire per un importo pari a € 307,45.

In totale risulta un insoluto nei confronti del condominio per spese di gestione e lavori già eseguiti e da eseguire per un importo complessivo pari a € 4.595,10.

### **Certificazioni energetiche**

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.

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondere esattamente al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio in quanto l'autorimessa risulta avere una maggiore lunghezza e altezza.

Tali differenze però rientrano nelle cosiddette "tolleranze esecutive" cui all'art. 34 bis comma 2 bis, quindi considerate legittime.

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

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

<b>PREZZO LOTTO n. 4</b>	<b>Prezzo base: € 10.000,00</b>
	<b>Offerta minima: € 7.500,00</b>
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>
	<b>Rilancio minimo: € 250,00 obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c</b>

### **Bene n. 5**

### **Descrizione**

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

Oggetto di vendita è:

Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Randa", con ingresso dalla via pubblica tramite passo comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e resede esclusivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Rappresentazione Catastale:** i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di San Vincenzo (LI):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1422	615		A2	3	5	92 mq	761,77 €	T.	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano essere state apportate delle variazioni interne nella distribuzione dei locali.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A.

Inoltre l'attuale intestazione non risulta aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

**Confini:**

Il bene confina con passo comune, alloggi interni 15A proprietà *omissis*, interni 15B, 15C, cantine interni 13/14 e alloggio interno 14.

**Provenienza:**

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/04/2000</b> al <b>24/05/2024</b>	<i>omissis</i> - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>omissis</i> ; <i>omissis</i> - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>omissis</i> Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Sabrina Casarosa	03/04/2000	229	51
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	17/04/2000		1849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
San Miniato	17/04/2000	281			
Dal <b>06/08/2012</b> al <b>24/05/2024</b>	<i>omissis</i> - Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto pubblico - Cancellazione condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Abbate Rita	06/08/2012	7030	5721
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	10/08/2012	5713	722
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Firenze	07/08/2012	15920			

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato *omissis* in persona della Trust *omissis* con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

**Servitù, limitazioni d'uso:**

Si rimanda alla perizia agli atti.

**Occupazione:**

L'immobile risulta libero

**Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:**

Il bene secondo il vigente regolamento urbanistico ricade nel sottosistema insediativo I7 paese nuovo - area compresa nei centri abitati, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Per la realizzazione del più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte sono stati rilasciati dal comune i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 48 del 15/06/1977 Prat. Edil. n. 95 Anno 1976;

Abitabilità del 05/12/1980;

Concessione Edilizia n. C/98/00140 del 04/03/1998 Prat. Edil. n. 620/97;

Autorizzazione n. C/98/141 del 26/05/1999 Prat. n. 97/621;

Abitabilità n. 57 del 18/06/1999

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, l'accesso comune dalla via pubblica.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.571,27 Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene fa parte di un condominio denominata "LA RANDA" di cui ha 15 millesimi.

L'esecutato ha accumulato rate condominiali non pagate per un importo complessivo a Marzo 2025 di € 10.571,27-

**Certificazioni energetiche**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con l'ultimo titolo autorizzato in quanto è stata demolita una parete che costituiva un locale cantina, realizzando di fatto un unico ambiente soggiorno-pranzo.

Per la regolarizzazione dell'unità occorrerà ripristinare lo stato conforme realizzando la suddetta parete divisoria.

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

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

<b>LOTTO n. 5</b>	<b>Prezzo base: € 180.000,00</b>
	<b>Offerta minima: € 135.000,00</b>
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>
	<b>Rilancio minimo: € 3.500,00</b> obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.

**Bene n. 6**

**Descrizione**

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

Oggetto di vendita è:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un più ampio edificio, composto da soggiorno, cucinotto, n. 2 camere, bagno e terrazzo oltre corte esclusiva.

**Rappresentazione Catastale:** i beni oggetto di vendita sono così rappresentati al Catasto del Comune di Cutigliano (PT):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	276	3		A3	5	3,5	48,00 mq	131,95 €	T.	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'attuale intestazione non è aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

**Confini:**

Il bene confina a ovest con strada a comune, a sud in parte con passo comune e in parte con proprietà *omissis*, a est con affaccio su proprietà *omissis* e a nord con proprietà *omissis*.

**Provenienza:**

Si rimanda interamente alla perizia in atti riportando gli estremi dei vari passaggi.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2001 al 06/08/2012	<i>omissis</i> Proprietà 1/2; <i>omissis</i> Proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Casarosa Sabrina	18/01/2001	941	320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	12/02/2001		713
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
San Miniato	26/01/2001	78			
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	<i>omissis</i> Proprietà 1/1; Codice Fiscale/P.IVA: <i>omissis</i>	<b>Avveramento di condizione - Cancellazione condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Abbate Rita	06/08/2012	7030	5721
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

	Pistoia	10/08/2012	6295	676
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato " *omissis* " in persona della Trust *omissis* con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

**Servitù, limitazioni d'uso:**

Si rimanda alla perizia agli atti.

**Occupazione:**

L'immobile risulta libero

**Situazione urbanistica, regolarità edilizia e parti comuni:**

L'immobile secondo il vigente Piano Operativo ricade in zona B1 aree di saturazione edilizia disciplinate dagli articoli 44 e 45 delle N.T.A vigenti.

Per la realizzazione del più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte sono stati rilasciati dal comune i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 31 del 16/06/1981 Prat. Edil. n. 19 Anno 1980;

Concessione Edilizia n. 7 del 13/04/1983 Prat. Edil. n. 103 Anno 1982;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 384 del 07/11/1992 Prat. Edil. n. 698 Anno 1986;

Abitabilità Prot. n. 6417 del 13/07/2001.

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, l'accesso comune dalla via pubblica identificato dai subalterni 20 e 24.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Certificazioni energetiche**

Non 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.

Non risulta esistere la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto esternamente è stato tamponato il sottoscala con una struttura in legno creando di fatto un piccolo ripostiglio.

Al fine di ripristinare la conformità edilizia si prevede la completa demolizione del suddetto ripostiglio mediante la rimozione del tamponamento in legno.

Inoltre si sono riscontrate delle piccole variazioni interne all'appartamento rientranti però nelle cosiddette "tolleranze esecutive" cui all'art. 34 bis comma 2 bis del DPR 380/2001, quindi considerate legittime.

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

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

<b>PREZZO LOTTO n. 6</b>	<b>Prezzo base: € 70.000,00</b>
	<b>Offerta minima: € 52.500,00</b>
	<b>Cauzione: 10% dell'offerta</b>
	<b>Rilancio minimo: € 1.800,00</b> obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c

### **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 bollo<sup>1</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

**L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, 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 (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:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza,

---

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

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.

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.

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**102/2024**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Professionista 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, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- 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 o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese 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;

- 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;
- 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.

### **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 "TRIBUNALE DI PISA PROC. ESEC. 102/2024 R.E.", **IBAN IT88K0523271120000000040454**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 102/2024 R.G.E., lotto N. (indicare il numero del lotto) 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.**

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

**Il giorno 17 luglio 2026 alle ore 10,30 presso lo studio della Dott.ssa Daniela Orlandini in Ponsacco (Pi) Via Prov.le di Gello 108C 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:

- 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 della vendita telematica**

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

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

**La gara si svolgerà** mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 22/07/2026**

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.

#### **Modalità di aggiudicazione**

- a) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate **più offerte valide** il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

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

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
  - se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata;
- d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

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

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

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

d.lgs. n. 12/2022 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **procedura esecutiva n. 102/24 R.G.E. – dott.ssa Daniela Orlandini**

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.**

**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 [daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it](mailto:daniela.orlandini@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

#### **1) CONDIZIONI DI VENDITA**

1) 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;

- 2) 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;
- 3) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;

7) 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.

8) 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](http://www.astegiudiziarie.it);

9) 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;

10) 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.

## **2) 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](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com) sito [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com);  
[www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

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>.

### **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, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

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

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

Pisa, 05/05/2026

Il Professionista Delegato  
*Dott.ssa Daniela Orlandini*

