

**Esecuzione n. 173/2023 R.E.**

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITA'**  
**ASINCRONA TELEMATICA**

La Avv. Cristina Sbrana (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 18/11/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 173/2023 R.E. promossa da ANDOR SPV S.R.L.,  
contro: \*\*\*\* \*;

**avvisa**

che presso lo studio della Professionista Delegato posto in Pisa, Via Cavour, 27 e tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance Srl, [garavirtuale.it](https://garavirtuale.it), **il giorno 07/10/2026 alle ore 17:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e l'avvio della vendita senza incanto in modalità asincrona telematica dei beni di seguito descritti.

**Beni oggetto di vendita**

**Lotto Unico**

Descrizione del bene:

*Appartamento con garage, magazzino e terreno edificabile, ubicati a Volterra (PI) - Via dei Valloni 4, località Villamagna.*

*Bene 1:* Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui si ha accesso tramite resede comune, composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere e bagno w.c., della superficie lorda complessiva di mq 139 circa, oltre a terrazzino, della superficie di della superficie di mq 3 circa, e balcone, della superficie di mq 11 circa, entrambi con accesso dal soggiorno-pranzo.

*Bene 2:* Piena proprietà di garage con annesso ripostiglio posto al piano terreno, primo fuori terra, di un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui si ha accesso tramite resede comune, della superficie lorda complessiva di mq 51 circa, oltre a resede esclusivo, di forma trapezoidale della superficie di mq 260 circa.

*Bene 3:* Piena proprietà di n° 2 locali di sgombero posti al piano terreno, primo fuori terra, di un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui si ha accesso tramite il resede comune ed il garage (bene n°2) e/o la part. 222 del foglio 5 gravata da servitù di passo, della superficie lorda complessiva di mq 26 circa.

*Bene 4:* Piena proprietà di terreno edificabile sito nel Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui si ha accesso tramite il resede comune (part. 226 sub. 5) della superficie catastale di mq 710.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al Catasto del Comune di Volterra (PI).

*Bene 1:*

- **Fg. 5, Part. 226, Sub. 3**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale Totale 142 mq., Rendita € 747,57 – Piano 1.

*Corrispondenza catastale*

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che non sussiste corrispondenza catastale per aver riscontrato piccole difformità sia interne che nelle dimensioni del fabbricato, mentre sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

*Bene 2:*

- **Fg. 5, Part. 226, Sub. 10, Graffato Part. 252 Sub. 2- Part. 253 Sub. 1- Part. 272, Sub. 1**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 mq, Superficie Catastale Totale 54 mq., Rendita € 123,95 – Piano T.

*Corrispondenza catastale*

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

*Bene 3:*

- **Fg. 5, Part. 226, Sub. 12**, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale Totale 26 mq., Rendita € 70,44 – Piano T.

*Corrispondenza catastale*

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si fa presente che nell'Atto di pignoramento immobiliare risultano essere state pignorate la Particella 226 Sub. 11 e la Particella 226 Sub. 8 che a seguito di Fusione del 4/05/2010 Pratica n. PI0078924 in atti dal 4/05/2010 Fusione (n. 5616.1/2010) hanno generato la suddetta Particella 226 Sub. 12.

*Bene 4:*

- **Fg. 5, Part. 223**, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie ha are ca 00 07 10 mq, Reddito dominicale 3,85 €, Reddito Agrario € 3,48.

#### *Corrispondenza catastale*

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **Parti Comuni:**

Per i beni 1,2,3, risultano avere parti comuni con le altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato bifamiliare di cui lo stesso fa parte. Come riportato dall'Atto di acquisto che testualmente recita: "Gli immobili in oggetto si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il terreno a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., in particolare sul resede a comune distinto al Catasto Terreni (Urbano n.d.r.) foglio 5 mappale 226 sub. 5".

Per il bene 4, Il terreno in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno del resede comune da cui attualmente si accede allo stesso distinto al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 226 sub. 5.

#### **Servitù:**

Per i beni 1,2,3, dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sull'immobile in oggetto a meno di quelli derivanti sia dallo stato dei luoghi che del far parte di un fabbricato bifamiliare di maggiori dimensioni nonché di quelle riportate nell'Atto di acquisto, allegato alla presente, che a pagina 6 testualmente recita: "Le parti precisano che per accedere al vano bruciatore oggetto di vendita esiste servitù di passo a carico della particella 222 del foglio 5, antistante il vano suddetto per una larghezza di metri tre".

Per il bene 4, dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul terreno in oggetto a meno di quelli derivanti dallo stato dei luoghi che attualmente evidenzia una servitù di fatto di passo pedonale che grava sul resede comune, particella 226 sub. 5, in favore del terreno in oggetto.

#### **Confini:**

*Bene 1:* L'appartamento confina a Nord con affaccio su proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\*, ad Est con affaccio su resede comune, a Sud con resede comune ed ad Ovest con affaccio su bene n°2, salvo se altri.

*Bene 2:* Gli immobili nel loro insieme confinano a Nord con proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\*, ad Est con proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\*, bene n°3 e resede comune, a Sud con proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\* e bene n°4 ed ad Ovest con proprietà \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* e \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\* e \*\*\*\*, salvo se altri.

*Bene 3:* I due locali confinano a Nord con proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\*, ad Est con proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\* e bene n°2 ed a Sud ed ad Ovest con bene n°2, salvo se altri.

*Bene 4:* Il terreno confina a Nord con resede comune e bene n°2, ad Est con Via del Vallone ed ad Ovest con proprietà \*\*\*\* e \*\*\*\* e \*\*\*\*, salvo se altri.

**Provenienza:**

Dal 04/02/2004 alla data del pignoramento, gli immobili pervenivano a \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2, a \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* il \*\*\*\* proprietaria per la quota di ½, con Atto di Compravendita Rogante Not. \*\*\*, in data 04/02/2004 Rep. N. 38438 Racc. N. 3375 trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - in data 07/02/2004 Reg.Gen. 1331, Part. 976 registrato presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pontedera (PI), in data 11/02/2004, Reg. Gen. N. 33 serie 1V.

**Occupazione:**

*Bene 1:*

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risultava essere occupato dal \*\*\*\* che vi risiede stabilmente con la moglie e due figli minorenni per averlo affittato dal \*\*\*\* con Contratto di Locazione ad uso abitativo dell'1/12/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pontedera (PI) il 9/12/2014 al n°3130 serie 3T, della durata di anni 4+4 dall'1/12/2014 al 30/11/2022, che non risulta essere stato prorogato come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 28/03/2025 agli atti. Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

*Bene 2,3,4:*

Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risultava essere nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* che lo utilizza per averlo affittato dal Sig. \*\*\*\* con Contratto di Locazione ad uso abitativo dell'1/12/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pontedera (PI) il 9/12/2014 al n°3130 serie T1, della durata di anni 4+4 dall'1/12/2014 al 30/11/2022, che non risulta essere stato prorogato come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 28/03/2025 agli atti. Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

**Normativa urbanistica:**

*Bene 4:*

Il terreno in oggetto (part. 223 del foglio 5), come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Volterra il 19/02/2025, risulta ricadere su:

- AREE DI TRASFORMAZIONE: ATID3.1
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: B Zone edificate diverse dalle zone A
- SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI: M2.1 strade locali

Perimetro del territorio urbanizzato.

**Regolarità edilizia:**

Per i beni 1,2,3, Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'appartamento in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore all'1/09/1967 a seguito di Licenza di Costruzione n°959 del 27/05/1966, Pratica Edilizia n°649/1966, per la costruzione di "un fabbricato di civile abitazione in Villamagna (Volterra)" con successiva Autorizzazione all'abitabilità n°640 del 21/12/1967. In data 12/05/1970 viene rilasciato Nulla-osta, Prot. n°8280, per l'esecuzione di "Recinzione di resede sito in Villamagna Via della Fontaccia" detti lavori risultano essere stati eseguiti solo in parte. In data 20/05/1989 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia n°168, Prot. n°7792, per l'esecuzione di "Lavori di recinzione terreno di proprietà privata posto in Frazione Villamagna Via dei Valloni, 57" lavori che consistevano nell'esecuzione della recinzione sul lato prospiciente Via dei Valloni del terreno distinto al C.T. di Volterra al Foglio 5 Part. 223 (bene n°4) realizzata con elevazione di muro a retta e sovrastante rete metallica plastificata. Successivamente risultano essere state presentate: - in data 21/10/2003, Prot. n°15520 Prat. n°2407 del 6/11/2003, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Sanatoria per realizzazione opere interne con cambio d'uso da garage a magazzini in assenza di concessione edilizia"; - in data 29/06/2004, Prot. n°9372 Prat. n°2650 del 5/07/2004, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario", lavori che non risultano essere stati realizzati; - in data 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario" con successivo deposito dell'1/02/2013, Prot. n°1336, di Certificato di Collaudo Finale per opere seguite con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) redatta ai sensi della L.R. 03/01/2005 n°01.

*Bene 1:*

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. del 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010, per aver riscontrato piccole difformità sia interne che nelle dimensioni del fabbricato. Pertanto si dovrà procedere a regolarizzare delle difformità riscontrate con la presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria e successiva presentazione all'Agenzia delle Entrate di Pisa - Territorio Servizi Catastali di nuova planimetria catastale con un costo stimato in euro 3.000,00 circa incluso spese tecniche. Degli impianti presenti nell'appartamento non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la Raccomandata inviata dal CTU AR del 2/08/2023 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica" ma è stata reperita, in quanto allegata al Certificato di Collaudo Finale depositato l'1/02/2013, Prot. n°1336, la Dichiarazione dell'Impianto alla Regola dell'Arte per "Rifacimento quadro elettrico ed impianto cucina" del 25/05/2012 rilasciata dalla Ditta \*\*\*\* con sede in \*\*\*\*. Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, l'immobile ne dovrà essere dotato all'Atto di trasferimento.

*Bene 2:*

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. del 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010. Si fa presente che sul resede insiste un manufatto in legno e lamiera ondulate, realizzato senza alcun permesso e/o autorizzazione ed in precarie condizioni d'uso e manutenzione, che dovrà essere demolito con un costo stimato in € 1.000,00 circa incluso oneri per il conferimento dei materiali di risulta a pubblica discarica. Degli impianti presenti nei locali in oggetto non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la Raccomandata del CTU AR del 2/08/2023 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica."

*Bene 3:*

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. del 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010. Degli impianti presenti nei locali in oggetto non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata AR del 2/08/2023 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica."

*Bene 4:*

Per il terreno in oggetto in data 20/05/1989 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia n°168, Prot. n°7792, per l'esecuzione di "Lavori di recinzione terreno di proprietà privata posto in Frazione Villamagna Via dei Valloni, 57" lavori che consistevano nell'esecuzione della recinzione sul lato prospiciente Via dei Valloni realizzata con elevazione di muro a retta e sovrastante rete metallica plastificata.

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.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica, servitù, dei suddetti immobili, e per ogni ulteriore descrizione si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal Perito Alessandro Giuntini, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 02/04/2025, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE**

**ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

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

- **prezzo base Euro 128.250,00 (centoventottomiladuecentocinquanta,00)**

- offerta minima Euro 96.187,50 (novantaseimilacentoottantasettemila,50)
- cauzione 10% del prezzo offerto;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara Euro 3.500,00.

## 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 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 Edicom Finance Srl, **garavirtuale.it**, **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**, overosia 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 al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:

<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> – Tel. 050/513511.

---

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>.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che 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 (da allegare all'interno del modulo del Portale delle Vendite Pubbliche in fase di compilazione dell'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 effettuato in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione 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 d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante unitamente alla copia del certificato del registro delle imprese o visura aggiornata degli ultimi 3 mesi 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 **"Esecuzione Immobiliare 173/2023" - IBAN: IT 77A0103014000000004303028**.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 173/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico **almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte** e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

**Il giorno 07/10/2026 alle ore 17:00 presso lo Studio del Delegato in Pisa, Via Cavour, 27** 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 giorno 12/10/2026.**

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 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 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 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 (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna alla Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva, n. 173/2023 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.

**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 [cristina.sbrana@pecordineavvocatipisa.it](mailto:cristina.sbrana@pecordineavvocatipisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

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

- troveranno applicazione le disposizioni e le aliquote 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.astagiudiziarie.it](http://www.astagiudiziarie.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](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.astagiudiziarie.it](http://www.astagiudiziarie.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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) 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 [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), Casa.it, Idealista.it.

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

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

Pisa, li 10/06/2026

La Professionista Delegato

Avv. Cristina Sbrana