

**Esecuzione n. 238/2024 R.E.**

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA**

Il Dott. Maurizio Rubbini (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 22/07/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 238/2024 R.E. promossa da BCC NPLS 2021 s.r.l. contro: \*\*\* \*\*\*,

**avvisa**

che il giorno **11.09.2026** alle ore **16:00** e seguenti, tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), procederà alla **vendita con modalità telematiche senza incanto ed eventuale gara in modalità asincrona** dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C..

**Beni oggetto di vendita**

**Lotto 1**

**Descrizione dei beni:**

*Bene 1: Scuderia ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene - Arena Metato*

Compendio destinato a centro ippico costituito da: box scuderie con tettoia, box paddocks con tettoia, campo addestramento coperto, spogliatoio con tettoia, concimaia e resede con campi allenamento e tondino; il tutto per una superficie catastale, compresa l'area occupata dai manufatti, di circa ha 1.73.30, sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, Via delle Catene.

Si accede al centro ippico da stradello poderale che si inserisce su via delle Catene.

**Rappresentazione catastale:**

Il compendio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) al:

- **Fg. 34, Part. 447**, Categoria D10, Superficie Catastale 17.225 mq., Rendita € 5.490, Piano T.

ed al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme (PI) al:

- **Fg. 34, Part. 437**, area rurale senza reddito, Superficie 1.05 mq.

Il Ctu fa presente in perizia che, dall'esamina della documentazione catastale, rispetto allo stato attuale dei luoghi, risultano le seguenti difformità:

non risulta accatastato il manufatto ad uso spogliatoi con tettoia per il quale è stata reperita autorizzazione edilizia, non risultano accatastati il fienile posto all'entrata del compendio ed i box cavalli posti tra i paddocks

e le basi in cls, per i quali comunque il CTU non ha reperito autorizzazione edilizia.

Pertanto, il CTU precisa che l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli eventuali aggiornamenti catastali che si renderanno necessari.

Il CTU precisa che la particella 437 risulta derivata dalla p.lla 423, la particella 447 deriva dalla particella 438 che a sua volta deriva dalla particella 432 che a sua volta deriva dalla particella 423.

#### **Provenienza:**

Il compendio perveniva al Sig. \*\*\*\* \*\*\*\*, proprietario per la quota di 1/1, tramite atto di compravendita a Rogito Notaio \*\*\*\* \*\*\*\* in data 29/09/1999, Repertorio N° \*\*\* e Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 01/10/1999 Reg. Gen N° \*\*\* e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 11/10/1999 Reg. N° \*\*\*.

#### **Confini:**

Il complesso confina per porzione con via delle Catene a sud, con proprietà \*\*\* per altra porzione a sud e ad ovest, con proprietà \*\*\*, salvo se altri.

#### **Servitù:**

Il CTU fa presente che non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

Oltre a quanto già indicato il CTU, nella sua integrazione, precisa che i beni sono gravati "da servitù di passo con qualsiasi mezzo su strada poderali posta ad ovest dei beni, a comune con la proprietà confinante, con accesso da via delle Catene e fino a raggiungere la proprietà residua della parte venditrice", così come stabilito nell'atto di vendita di provenienza redatto dal Notaio \*\*\*\* \*\*\*\* in Navacchio il 29-09-1999, Repertorio n. \*\*\*, Raccolta \*\*\*.

#### **Parti a comuni:**

Il CTU fa presente che i beni in oggetto risultano autonomi e non si rilevano parti comuni se non quelle esistenti e non rilevabili anche al momento del sopralluogo e comunque tutte le parti comuni in riferimento ai beni limitrofi.

#### **Patti:**

Il CTU fa presente che a seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, è stato fornito il seguente contratto:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\* (rappresentato da \*\*\* \*\*\*) e \*\*\* in data 24/09/2020, registrato a Pisa al n. \*\*\* il giorno 8/10/2020, durata anni 6 a partire dal 01/10/2020 fino al 30/09/2026. Canone annuo di euro 24.000 per i primi 4 anni e di euro 30.000 dal quinto anno in poi, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 447 e part. 450 sub 4. Valutato quanto indicato, il CTU ritiene congruo il canone di locazione pattuito.

Inoltre, la stessa Agenzia delle Entrate ha fornito al CTU anche il seguente contratto, senza precisare se è stato risolto:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\* (rappresentato da \*\*\* \*\*\*) e \*\*\* in data 01/11/2018 registrato a Pisa al n. \*\*\*, durata anni 6 a partire dal 01/11/2018 fino al 31/10/2024 (ove non risulta all'Agenzia delle Entrate il rinnovo), canone annuo euro 12.000, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 447 e part. 450 sub 2,3,4,5.

#### **Occupazione:**

Secondo quanto risulta dalla perizia del CTU ed dall'ultima relazione trimestrale da parte del Custode avvenuta il 07/05/2026, i beni descritti risultano occupati e gestiti dalla Società \*\*\*, con contratto di locazione stipulato in data 24/09/2020 registrato a Pisa al n. \*\*\* il giorno 8/10/2020, della durata di anni 6 a partire dal 01/10/2020 fino al 30/09/2026. Il Canone annuo di euro 24.000 per i primi 4 anni e di euro 30.000 dal quinto anno in poi.

#### **Vincoli od oneri condominiali:**

Il CTU fa presente che al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo; il CTU fa presente che la strada di accesso si potrebbe configurare come strada podereale privata la cui manutenzione sarà a carico degli utilizzatori.

#### **Situazione urbanistica:**

Il CTU fa presente che i terreni che costituiscono il compendio immobiliare ricadono, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area agricola E3 normata dall'art.26.

I manufatti esistenti risultano in parte autorizzati con pratiche edilizie di sanatoria ed in parte con rilascio di permesso di costruire; per i dettagli si rimanda al quadro regolarità edilizia della perizia.

Il CTU non ha reperito Dichiarazioni di Agibilità.

Inoltre, il CTU fa presente che per il compendio immobiliare sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. \*\*/\*\* del 31/01/2014 di cui alla pratica edilizia n. \*\*/\*\* relativa alla realizzazione senza titoli di basamenti in cls per stoccaggio letame (concimaia).
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. \*\*/\*\* del 19/06/2015 di cui alla pratica edilizia n. \*\*/\*\* relativa alla realizzazione senza titoli di prefabbricato in legno per uso sosta / spogliatoio.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. \*\*/\*\* del 19/06/2015 di cui alla pratica edilizia n. \*\*/\*\* relativa alla realizzazione senza titoli di box scuderie e paddocks con relative capanne di servizio.
- Permesso di Costruire n. \*\*/\*\* del 19/03/2014 di cui alla pratica edilizia n. \*\*/\*\* relativa alla realizzazione di campo gara coperto.

Il CTU precisa che non sono stati reperiti titoli edilizi per le seguenti porzioni di strutture:

fienile posto subito all'entrata del compendio e scuderie cavalli poste a sud dei paddocks cavalli ed adiacenti piattaforme in cls; tale mancanza di autorizzazione edilizia si evince anche dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie a cui il CTU rimanda;

pertanto, le strutture di cui il CTU ha reperito titolo edilizio risultano i manufatti accatastati, oltre al manufatto spogliatoi con tettoia posto a sud del compendio, che non risulta accatastato.

Per quanto descritto, il CTU fa presente che sarà necessario che l'eventuale aggiudicatario provveda alla regolarizzazione o eventuale demolizione delle opere non provviste di autorizzazione edilizia (fienile e parte dei box cavalli); l'esito ed i costi di eventuale detta procedura, o le eventuali opere di rimessa in pristino, saranno soggetti all'istruttoria da parte degli uffici competenti ed all'ottenimento dei pareri necessari, per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà farsene completamente carico.

In relazione alla eventuale sanabilità, il CTU constata l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Il CTU fa presente che quanto contenuto nell'elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti, il CTU ha riconosciuto una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

## **Lotto 2**

### **Descrizione dei beni:**

*Bene 2: Villetta ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene, 54 - Arena Metato*

Villetta suddivisa in due unità abitative: una posta al piano primo, servita da scala esterna, composta da: soggiorno, saletta, cucina, due camere, due bagni, locale lavanderia e corredata, al piano secondo, da locale sottotetto; l'altra posta al piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un bagno; sempre al piano terra, lato est, sono situati un locale tecnico, un locale di sgombero ed un locale wc; il tutto è circondato da recede esclusivo per una superficie catastale di circa mq 650.

Si accede al bene suddetto da stradello poderale che si inserisce su via delle Catene.

### **Rappresentazione catastale:**

Il compendio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) al:

- **Fg. 34, Part. 450, sub. 1**, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 145 mq., Rendita € 577,92, Piano T-1.
- **Fg. 34, Part. 450, sub. 2**, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 24 mq., Rendita € 57,84, Piano T.
- **Fg. 34, Part. 450, sub. 3**, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 83 mq, Superficie Catastale 86 mq., Rendita € 240,05, Piano T.
- **Fg. 34, Part. 450, sub. 4**, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale 15 mq., Rendita € 31,81, Piano T.
- **Fg. 34, Part. 450, sub. 5**, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 40 mq, Superficie Catastale 46 mq., Rendita € 115,69, Piano T.

ed al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme (PI) al:

- **Fg. 34, Part. 441**, seminativo, Classe 2, Superficie 2.50 mq, reddito dominicale € 1,36 e reddito agrario € 0,84.

Il CTU fa presente in perizia che, dall'esamina della documentazione catastale, rispetto allo stato attuale dei luoghi, risultano le seguenti difformità:

- Sub.1: Locali al piano primo destinati ad abitazione presentano alcune lievi imprecisioni quali: indicazione di caminetto nel locale giorno, nuova ampia apertura nello stesso locale che collega la prima stanza da letto anch'essa utilizzata come soggiorno, tinello utilizzato come camera, spallette in muratura nel locale disimpegno non indicate, lavanderia nel locale denominato ripostiglio, le altezze dei locali variano da ml.2,90 nel soggiorno e tinello a 2,75 nella camera, invece di ml.3,00 come indicato.

- Sub.2: Locale tecnico al piano terra che ha un'altezza di ml.2,52 anziché di ml.2,70 come indicato nella planimetria.
- Sub.3: Locali al piano terra classificati in categoria C/2 utilizzati in realtà come locali abitativi, inoltre risulta presente un caminetto nell'angolo del locale più ampio.
- Sub.4: Locale di deposito al piano terra che ha un'altezza di ml.2,57 anziché di ml.2,70 come indicato nella planimetria.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli eventuali aggiornamenti catastali che si renderanno necessari.

Precisazioni catastali:

- Particella 132 ex p.lla 66, soppressa e unita alla p.lla 450
- Particella 436 ex p.lla 423, soppressa e unita alla p.lla 450
- Particella 441 ex p.lla 423.

**Provenienza:**

L'immobile proveniva al Sig. \*\*\*\* \*\*\*\*, proprietario per la quota di 1/1, tramite atto di compravendita a Rogito Notaio \*\*\*\* \*\*\*\* in data 29/09/1999, Repertorio N° \*\*\* e Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 01/10/1999 Reg. Gen N° \*\*\* e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 11/10/1999 Reg. N° \*\*\*.

**Confini:**

Il fabbricato con resede confina con stradello podereale ad ovest, con proprietà \*\*\* su tutti gli altri lati, salvo se altri.

**Servitù:**

Il CTU fa presente che non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

Oltre a quanto già indicato il CTU, nella sua integrazione, precisa che i beni sono gravati “da servitù di passo con qualsiasi mezzo su strada podereale posta ad ovest dei beni, a comune con la proprietà confinante, con accesso da via delle Catene e fino a raggiungere la proprietà residua della parte venditrice”, così come stabilito nell’atto di vendita di provenienza redatto dal Notaio \*\*\*\* \*\*\*\* in Navacchio il 29-09-1999, Repertorio n. \*\*\*, Raccolta \*\*\*.

**Parti a comuni:**

Il CTU fa presente che i beni in oggetto risultano autonomi e non si rilevano parti comuni se non quelle esistenti e non rilevabili anche al momento del sopralluogo e comunque tutte le parti comuni in riferimento ai beni limitrofi.

### **Patti:**

Il CTU fa presente che i beni rappresentati nel foglio 34 particella 450 sub 4 (locali tecnico-deposito-wc) del BENE 2 sono stati inseriti nel contratto di locazione del compendio centro ippico (BENE 1) di seguito riportato a seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\* (rappresentato da \*\*\* \*\*\*) e \*\*\* in data 24/09/2020 registrato a Pisa al n. \*\*\* il giorno 8/10/2020, durata anni 6 a partire dal 01/10/2020 fino al 30/09/2026. Canone annuo di euro 24.000 per i primi 4 anni e di euro 30.000 dal quinto anno in poi.

Inoltre, la stessa Agenzia delle Entrate ha fornito al CTU anche il seguente contratto, senza precisare se è stato risolto:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\* (rappresentato da \*\*\* \*\*\*) e \*\*\* in data 01/11/2018 registrato a Pisa al n. \*\*\*, durata anni 6 a partire dal 01/11/2018 fino al 31/10/2024 (ove non risulta all'Agenzia delle Entrate il rinnovo), canone annuo euro 12.000, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 447 e part. 450 sub 2,3,4,5.

- Contratto di comodato stipulato tra \*\*\* \*\*\*) e \*\*\* in data 01/11/2018 registrato a Pisa al n. \*\*\* il 06/12/2018, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 450 sub 3.

### **Occupazione:**

Secondo quanto risulta dalla perizia del CTU, le unità poste al piano terra rappresentate nel foglio 34 part. 450 sub 2 (locale tecnico), sub 3 (locali abitati al piano terra) e sub 5 (unità al piano 2° locali sottotetto) sono nella disponibilità dell'esecutato; L'unità al piano primo, rappresentata dal sub.1, risulta abitata dal figlio dell'esecutato.

I locali rappresentati nel foglio 34 part.450 sub.4: locale di deposito e locale wc, non sono nella disponibilità dell'esecutato in quanto sono oggetto del contratto di locazione stipulato in data 24/09/2020 e della durata di anni 6, come già riportato.

### **Vincoli od oneri condominiali:**

Il CTU fa presente che al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo; il CTU fa, altresì, presente che la strada di accesso si potrebbe configurare come strada podereale privata la cui manutenzione sarà a carico degli utilizzatori.

### **Situazione urbanistica:**

Negli atti reperiti dal CTU, risulta che il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di pratica di condono edilizio; come dichiarato nella pratica di condono trattasi di fabbricato abitativo rurale; l'area occupata dal suddetto fabbricato e dal resede ricadono, secondo il vigente Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area agricola E3, normata dall'art.26. Il CTU non ha reperito dichiarazioni di Agibilità.

Il CTU fa presente che per il compendio immobiliare sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

Pratica di Condono Edilizio n. \*\*/\*\* per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. \*\* del 04/03/1999.

Si precisa che per il fabbricato in oggetto risultano le seguenti difformità:

\* sub.1 alloggio al piano primo presenta le seguenti difformità dal condono stesso:

- indicazione di caminetto nel locale giorno
- nuova ampia apertura nello stesso locale che collega la prima stanza da letto anch'essa utilizzata come soggiorno
- tinello utilizzato come camera
- spallette in muratura nel locale disimpegno non indicate
- lavanderia nel locale denominato ripostiglio
- tettoia in materiale precario sul resede esclusivo oltre a piccola piscina con telo in pvc appoggiata a terra.

\* sub.3 alloggio al piano terra (accatastato in realtà in categoria C/2) che risulta ristrutturato a seguito del rilascio della pratica di condono edilizio, ma non sono state reperite Autorizzazioni non annullate o non archiviate, presenta le seguenti difformità dal condono stesso:

- porta di accesso ad est al posto di finestra nel locale ingresso (indicato come camera nel condono)
- ampia apertura nella parete portante interna che collega l'ingresso al vano giorno (formatasi dalla unione dell'altra camera e del bagno demolito)
- indicazione di caminetto nel locale giorno
- parete divisoria interna nel locale cucina per realizzare rip./guardaroba.

Per quanto descritto, il CTU fa presente che sarà necessario che l'eventuale aggiudicatario provveda alla regolarizzazione o eventuale ripristino delle opere non provviste di autorizzazione edilizia; l'esito ed i costi di eventuale detta procedura, o le eventuali opere di rimessa in pristino, saranno soggetti all'istruttoria da parte degli uffici competenti ed all'ottenimento dei pareri necessari.

In relazione alla eventuale sanabilità, il CTU constata l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Il CTU fa presente che quanto contenuto nell'elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti, il CTU ha riconosciuto una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

Il CTU nell'integrazione di perizia, fa presente che, oltre alle formalità indicate nella certificazione notarile riportate nella relazione peritale, sui beni risulta anche la seguente formalità non riportata nella Relazione Notarile di riferimento:

Nota di Trascrizione n.\*\*\* r.g. n. \*\*\* r.p. del 14-08-2017 derivata da atto notarile pubblico: Atto istitutivo Trust autodichiarato interno redatto dal Notaio \*\*\* \*\*\* in Piombino del 02/08/2017 repertorio n.\*\*\*/\*\*\*, sui seguenti beni: Comune di San Giuliano Terme foglio 34, particella 450, sub.1, 2, 3, 4, 5, particella 447, particella 441, a favore e contro \*\*\* \*\*\*, le cui ulteriori informazioni si possono rintracciare nel titolo e nella nota di trascrizione.

Per entrambi i Lotti, il CTU precisa che non è stato possibile effettuare le seguenti verifiche:

- intera misurazione effettiva delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti se presenti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica ed all'integrazione redatta dal CTU Dott. Agr. Mazzanti Maria, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

## **PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

### **LOTTO 1**

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

- prezzo base **Euro 153.000,00**;
- offerta minima **Euro 114.750,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 3.500,00**.

## PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

### LOTTO 2

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

- prezzo base **Euro 178.875,00**;
- offerta minima **Euro 134.156,25**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 3.500,00**.

### MODALITÀ DELLE VENDITE TELEMATICHE DISPOSIZIONI GENERALI

- il **Gestore della vendita telematica** è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;
- il **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Maurizio Rubbini.

### A. OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come specificato nell'avviso di vendita.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente 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).

**Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> – Tel. 050513511.**

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel

messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

#### **In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia;**

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo [maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it](mailto:maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it)

- mancato funzionamento non programmato o non comunicato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

#### **Soggetti legittimati a presentare offerte**

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **Contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

L'offerta dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. 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 – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
8. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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);
9. 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);
10. 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;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
14. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. estratto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- f. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g. se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i. se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- j. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla 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 cosiddetta "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- k. Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Il versamento della cauzione, pari o superiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "Tribunale di Pisa – Proc. Esec. n. 238/2024" (IBAN: **IT 90 R 08461 25300 000011007411**) con causale "*Proc. Esecutiva n. 238/2024 R.G.E. Lotto \_\_, versamento cauzione*". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00** del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto, si segnala che il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul c/c 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 e ora 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 c/c 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 lavorazione 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

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c.

## **B. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **11.09.2026** alle ore **16:00** tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso il collegamento operato dinanzi al Professionista Delegato, presso il suo studio in San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A.

**Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** nella data ed all'orario sopra indicati.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista Delegato verificherà, sul conto intestato alla procedura, l'avvenuto accredito o meno del bonifico relativo alla cauzione.

Inoltre, il Professionista Delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

#### Modalità di aggiudicazione

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. salvo rimettere gli atti al G.E. allegando le proprie valutazioni sul caso, se ritenesse sussistere una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore. In caso di aggiudicazione provvisoria provvederà a darne comunicazione al creditore procedente intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

##### c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica **asincrona**, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nell'avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 16:00 del quinto giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista Delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed aggiudicherà il bene sulla base della migliore offerta tenendo conto dei criteri stabiliti al punto 2.3 della delega.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al Professionista Delegato della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista Delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS ovvero con altro messaggio telematico.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, escluso il sabato.

#### d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

#### e. Domande di assegnazione

Nell'ipotesi in cui sono state depositate domande di assegnazione il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) qualora in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo offerto risulti comunque inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.

#### Offerenti non aggiudicatari

- Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito il bonifico effettuato sul conto della procedura a titolo di cauzione, al netto degli oneri bancari sul c/c indicato nell'offerta.

## **C. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio 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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

1) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva aperto presso Castagneto Banca 1910, con codice **IBAN: IT 90 R 08461 25300 000011007411**. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico;

2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pisa Proc. Es. RGE 238/2024".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il Professionista Delegato della procedura provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovuto, è tenuto al versamento delle spese di trasferimento, le imposte di registro e/o l'iva se dovuta per legge, gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché gli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio dal Delegato nella misura percentuale del 20% sul prezzo di aggiudicazione.

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'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

#### CREDITORE FONDIARIO

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità di 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.

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

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a 120 (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 u.c. 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 a mezzo Pec all'indirizzo [maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it](mailto:maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it) o al numero fax 050-7211460, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **D. CONDIZIONI DI VENDITA**

- a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo 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. 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;
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- c. 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 15.10.2015 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;
- d. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- e. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico 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;
- f. **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.**
- g. 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.

h. 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 30 giorni dall'eventuale decadenza.

#### Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati sensibili in ossequio all'ordinanza di delega ed alla legge, è consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). La documentazione potrà essere visionata anche presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

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.

#### Visite dell'immobile

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Grazie e Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> o comunque prendendo contatto con il custode (Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050554790, fax 050554797, email: [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com) oppure [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com)), con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

#### Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

- α) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 65 (sessantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- β) unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- γ) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- δ) pubblicazione sui siti internet immobiliari privati ([www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it)), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

#### Rinvio alle disposizioni di legge

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

San Giuliano Terme, li 12/06/2026

Il Professionista Delegato  
Dott. Maurizio Rubbini