

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 216/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: Avv. Luisa Ciampolini

BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO UNICO)					
BENE UNICO					
Ubicazione:	Comune di Montopoli in Val D'Arno (PI) – Via Musciano				
Descrizione sintetica:	Porzione di fabbricato per civile abitazione, ancora da terminare, per complessive 6 unità immobiliari con relativi accessori e resedi di pertinenza, sviluppato complessivamente in due piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a garage. Tale fabbricato fa parte di uno dei 4 lotti funzionali previsti dal piano di recupero. Per la descrizione analitica si rimanda al successivo paragrafo “ <i>Beni oggetto di vendita</i> ”				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	L'immobile risulta libero.				
Valore di perizia:	€ 550.000,00 € 495.000,00	Perizia del:	13.03.2024 10.02.2026	CTU:	Ing. D'Agata Raffaella Integrazione Ing. D'Agata
Prezzo base:	€ 236.700,00	Offerta minima:	177.600,00		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	3.500,00		
DISPOSIZIONI COMUNI CON RIFERIMENTO ALL'UNICO LOTTO					
Professionista Delegato:	Avv. Luisa Ciampolini con studio in San Miniato (PI), Via Gioberti n. 15, tel. 0571/497999, e-mail: avv.ciampolini@gmail.com pec: luisa.ciampolini@pecordineavvocatipisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, sito internet www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visite immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (216/2022) e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u><i>vendita asincrona telematica</i></u>				
Gestore della vendita telematica:	EdicomFinance Srl con sede in Mestre (VE) – Via Torre Belfredo n. 64 - tel. Centralino 04/18622235, e-mail info@garavirtuale.it , pec edicomfinance@pec.it , sito www.garavirtuale.it				
Termine presentazione offerte:	06/10/2026	ore	13:00		
Avvio delle operazioni di vendita	07/10/2026	ore	10:00		

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv.to Luisa Ciampolini (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 11/06/2024 notificata via pec in data 01/07/2024) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. 216/2022 R.E. promossa da ***** contro *****

avvisa

che il giorno **07 OTTOBRE 2026 alle ore 10:00**, si procederà in modalità esclusivamente telematica alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate entro le **ore 13:00 del giorno 06 OTTOBRE 2026** e le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. devono essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di acquisto.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione dell'Ing. D'Agata Raffaella 13 marzo 2024 come integrata in data 10 febbraio 2026 che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Immobile costituito da: Porzione di terreno (costituita da più particelle catastali in corso di definizione) facente parte di un piano di recupero del comparto n. 6 a scopo residenziale, deliberato in variante il 28/10/2016.

Su tale terreno è stato costruito, ancora da terminare, il primo (su 4) fabbricato per civile abitazione per complessive 6 unità immobiliari con relativi accessori e resedi di pertinenza, sviluppato in due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a garage.

Tale fabbricato fa parte di uno dei 4 lotti funzionali previsti dal piano di recupero ed è individuato con la lettera "B". Gli altri tre fabbricati saranno costruiti su terreni di altre proprietà, tutti facenti parte del piano di recupero.

I sei appartamenti del fabbricato edificato sono così distribuiti:

Unità immobiliare "1" con tipologia terra tetto costituita: a piano terra da locale ad uso soggiorno, da cucina, antibagno, bagno, ripostiglio sottoscala, pergolato, scala interna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato e resede esclusivo su due lati; al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno e due terrazzi; al piano interrato vi è l'autorimessa esclusiva con accesso oltre che dalle scale su dette, della rampa e resede condominiale.

Unità immobiliare "2" con tipologia terra tetto costituita: a piano terra da locale ad uso soggiorno, da cucina, antibagno, bagno, ripostiglio sottoscala, pergolato, scala interna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato e resede esclusivo su due lati; al piano primo da disimpegno, tre

camere, bagno e due terrazzi; al piano interrato vi è l'autorimessa esclusiva con accesso oltre che dalle scale su dette, della rampa e resede condominiale.

Unità immobiliare "3" costituita al piano terra da locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, una camera matrimoniale ed una singola, scala interna di collegamento con il piano interrato e resede esclusivo su due lati con altra scala di collegamento per il piano interrato dove vi è l'autorimessa esclusiva con accesso, oltre che dalle scale su dette, anche dalla rampa condominiale.

Unità immobiliare "4" costituita a piano terra da locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, due camere, ripostiglio e resede esclusivo su tre lati con accesso da vialetto condominiale; al piano interrato dove c'è l'autorimessa esclusiva si accede dalla rampa condominiale.

Unità immobiliare "5" costituita a piano terra da piccolo resede esclusivo con accesso da vialetto condominiale, scala esterna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato; al piano primo da locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, due camere, pergolato e terrazzo; al piano interrato da autorimessa esclusiva con accesso dalla rampa condominiale.

Unità immobiliare "6" costituita a piano terra da piccolo resede esclusivo con accesso da vialetto condominiale, scala esterna di collegamento con il piano primo e scala esterna di collegamento con il piano interrato; al piano primo da ampio locale ad uso soggiorno cottura, antibagno, bagno, due camere, pergolato e due terrazzi; al piano interrato da autorimessa esclusiva con accesso dalla rampa condominiale.

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

La vendita del bene è soggetta ad I.V.A..

Consistenza

Le consistenze di tutta l'area sono state ricavate dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Montopoli in Val D'Arno che nomina il lotto "B" e dall'Arch. Serafini che ha curato la progettazione architettonica. È stato possibile effettuare un accesso all'immobile durante il quale è stato possibile verificare le misure presenti sui documenti sopra indicati.

La superficie del lotto è pari a 886,30mq di cui 245,83mq di superficie coperta.

Unità Immobiliare 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	90,00 mq	109,60 mq	1,00	109,60 mq	2,70 m	T-1
Pergolato	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	
Autorimessa	41,40 mq	50,48 mq	0,45	22,72 mq	2,40 m	-1
Terrazzi	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	
Resede	56,00 mq	56,00 mq	0,10	5,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,92 mq		

Unità Immobiliare 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	90,00 mq	109,60 mq	1,00	109,60 mq	2,70 m	T-1
Pergolato	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	
Autorimessa	50,60 mq	56,55 mq	0,45	25,45 mq	2,40 m	-1
Terrazzi	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	
Resede	82,50 mq	82,50 mq	0,10	8,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				147,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,90 mq		

Unità Immobiliare 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	58,00 mq	69,90 mq	1,00	69,90 mq	2,70 m	T
Autorimessa	39,00 mq	45,00 mq	0,45	20,25 mq	2,40 m	-1
Resede	99,00 mq	99,00 mq	0,10	9,9 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,05 mq		

Unità Immobiliare 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	57,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	T
Autorimessa	40,00 mq	47,20 mq	0,45	21,24 mq	2,40 m	-1
Resede	253,00 mq	253,00 mq	0,10	25,3 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,54 mq		

Unità Immobiliare 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	45,50 mq	55,32 mq	1,00	55,32 mq	2,70 m	1
Pergolato	9,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Autorimessa	19,50 mq	24,00 mq	0,45	10,8 mq	2,40 m	-1
Terrazzi	12,40 mq	12,40 mq	0,20	2,48 mq	0,00 m	
Resede	18,00 mq	18,00 mq	0,10	1,8 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,30 mq		

Unità Immobiliare 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	45,40 mq	55,10 mq	1,00	55,10 mq	2,70 m	1
Pergolato	9,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Autorimessa	35,00 mq	40,20 mq	0,45	18,09 mq	2,40 m	-1
Terrazzi	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,2 mq	0,00 m	
Resede	13,00 mq	13,00 mq	0,10	1,3 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,59 mq		

Totale Superficie Convenzionale di Tutte le Unità Immobiliari :

$(141,92 + 147,90 + 100,05 + 114,54 + 72,30 + 78,59)\text{mq} = \mathbf{655,30\text{ mq}}$

Rappresentazione catastale:

Il **Bene** è rappresentato al Catasto del Comune di Montopoli in Val D'Arno (PI). In ragione della mancata identificazione specifica delle singole unità immobiliari i dati catastali vengono indicati massivamente.

Part 638

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	638			F1		227mq				

Part 16 sub 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	16	6		F4						

Part 215 sub 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	215	1		F4						

Part 641

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	641			F1		18mq				

Part 650

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	650			F1		107mq				

Part 16 sub 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	16	5		F4						

Part 16 sub 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	16	3		F4						

Part 648

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	648			F1		352mq				

Part 656

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Parti.	Sub	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
	23	656			Bosco ceduo		00 03 14mq	0,65 €	0,13 €		

Corrispondenza Catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito degli interventi edilizi ancora in corso di definizione le particelle non corrispondono allo stato dei luoghi. Sarà necessario un aggiornamento catastale una volta terminati i lavori.

Stato Conservativo

Tutta l'area risulta in stato di abbandono da diversi anni, l'immobile è completato solo parzialmente: alla data del sopralluogo del Consulente avvenuta in data 12 marzo 2024 risultano eseguite tutte le lavorazioni al grezzo e solo alcune opere di finitura. Più precisamente rimangono da effettuare le seguenti opere: completamento di tutti gli impianti (elettrico e idraulico) di cui presente unicamente la predisposizione, posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti, montaggio degli infissi interni ed esterni, fognature e sistemazioni esterne.

Prevalenti Caratteristiche Costruttive

L'edificio è costruito con struttura in c.a. e tamponatura esterna in laterizio con finitura in parte ad intonaco civile e parte con mattoni faccia vista. Le altre caratteristiche costruttive sono ancora in corso di definizione.

Stato di Occupazione

L'immobile risulta libero da persone e/o cose

Confini:

I terreni circostanti la proprietà sono intestati a:

- la part. 655, part. 640, part. 649, part.16 sub 4. part. 639 a *****; *****; *****;*****;
- la part. 16 sub 7 a *****;
- la part.651, part. 16 sub 8, part. 215 sub 2, part. 637, part. 636, part. 657 a ***** , ***** , ***** , ***** , *****.

Provenienza:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto alla parte esecutata a seguito di atto di compravendita di immobile stipulato ai rogiti del Notaio Vittorio di Lella di San Miniato in data 08/02/2010 Rep. 8314, Raccolta 4485, registrato a San Miniato il 18/02/2010 Reg. n.524 serie 1T, trascritto a Livorno il 22/02/2010 al n. 3274 di Reg. Generale, n. 1902 di Reg. Particolare.

Per tutti i beni identificati sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 17/11/2022, risultano sussistenti formalità pregiudizievoli che possono essere reperite nella relazione del perito Ing. D'Agata Raffaella del 13 marzo 2024.

Normativa urbanistica:

I beni fanno parte della variante al piano di recupero del comparto n. 6 a scopo residenziale di terreni posti in fregio alla via di Musciano - U.T.O.E. 7 "Musciano e Muscianello".

In particolare ricadono in AREE CON PIANI ATTUATIVI approvati in corso di esecuzione o con convenzioni attive ai sensi dell'art. 35 comma 2 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.86 del 7.08.2019 assimilabili alle zone "C" ai sensi del D.M. 1444/68 – Piano di Recupero P.R.U.6 con variante approvata con Del. C.C. n.92 del 28/10/2016.

Regolarità edilizia:

Autorizzazione paesaggistica n. 15 del 2016. Permesso a costruire n. 34 del 22/11/2011 pratica 47/11.

Comunicazione di inizio lavori del 02/04/2012.

Il titolo ad oggi risulta scaduto, pertanto sarà necessario un nuovo titolo abilitativo che autorizzi il proseguo dei lavori.

Rispetto al permesso a costruire l'unica difformità rilevata è la mancanza, per l'unità immobiliare 4, della scala interna di collegamento con il piano interrato dove si trova il garage pertinenziale.

Patti:

Per poter realizzare un Piano di recupero è necessario un atto di convenzione tra il comune e tutti i proprietari dove questi ultimi si impegnano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il primo piano di Recupero aveva l'atto di convenzione stipulato il 31/10/2008 dal notaio Ugo De Crescenzo al rep. 125606 Raccolta 9492 e registrato in data 17.11.2008 al n. 3173.

Tale convenzione risulta scaduta ed è relativa al primo Piano di Recupero. Pertanto per poter procedere con la messa in opera della variante del 2016 al Piano di Recupero, sarà necessario redigere un nuovo atto di convenzione

Come rilevato dalla CTU Ing. D'Agata nella integrazione peritale del 10 febbraio 2026 si precisa che: 1. il compendio immobiliare staggito ricade in area interessata da **Piano di Recupero vigente fino a gennaio 2027**; 2. il piano risulta solo parzialmente e marginalmente attuato, con prevalente stato di inedificazione; 3. la variante del 2016 non incide sulla durata del piano ma, come già indicato anche in perizia, richiede nuova convenzione per la sua piena esecuzione; 4. allo stato attuale, il Piano di Recupero non vincola la futura pianificazione comunale, ma conserva efficacia ai fini urbanistico-edilizi fino alla sua scadenza.

La sottoscrizione della convenzione urbanistica collegata alla variante del Piano di Recupero del 2016 potrà avvenire esclusivamente ad iniziativa del soggetto attuatore legittimato, individuabile nel proprietario o nell'eventuale aggiudicatario del compendio immobiliare, non potendosi configurare alcun obbligo di attivazione in capo all'Amministrazione comunale né poteri sostitutivi in capo agli organi della procedura esecutiva. **Alla scadenza del Piano di Recupero, attualmente fissata al gennaio 2027, lo strumento attuativo cesserà di produrre effetti, senza che sia configurabile un diritto automatico al rinnovo o alla proroga; l'eventuale riproposizione di una pianificazione attuativa dovrà avvenire mediante nuovo**

procedimento urbanistico, rimesso alla discrezionalità dell'Amministrazione comunale e alla coerenza con la pianificazione vigente.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

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

LOTTO UNICO costituito dai Beni n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6.

- **prezzo base di Euro 236.700,00 (duecentotrentaseimilasettecento/00);**
- **offerta minima Euro 177.600,00 (centosettantasettemilaseicento/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 3.500,00 (tremlacinquecento/00).**

A. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** nominando quale gestore della vendita telematica la società EdicomFinance Srl che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47 del 28.02.1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.

- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato è **titolare di partita iva** e che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, Imposta di Registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2 del decreto n. 227 del 15 ottobre 2015, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **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'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita non connettendosi sulla piattaforma telematica.

B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le **ore 13:00 del 6 ottobre 2026 giorno** precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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).

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>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 fornita da Aste Giudiziarie Inlinea Spa tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche e si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:
<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050 513511

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- I. 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;
- II. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- III. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (E.I. 216/2022);
- IV. il numero o altro dato identificativo del lotto (LOTTO UNICO);
- V. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita (Avv. Luisa Ciampolini);
- VI. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (7 ottobre 2026 ore 10:00);
- VII. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- VIII. 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) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;

- IX. 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);
- X. 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;
- XI. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- XII. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- XIII. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- XIV. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) in caso di soggetto offerente 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) in caso di soggetto offerente 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;
- g) in caso di soggetto offerente 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) in caso di soggetto offerente società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i) in caso di offerta presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- j) in caso di offerente di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento

di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN **IT24F0623071151000036337002**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 216/2022 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.

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **7 ottobre 2026 alle ore 10:00** presso lo Studio del Delegato posto in San Miniato, Via Gioberti n. 15, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte ed 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:

1. le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
2. le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
3. 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, dette rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. **Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. *extra-time* –** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

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

Modalità di aggiudicazione

a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà

senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

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

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

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

-OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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 di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si

darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n.216/2022 R.G.E. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; **ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.**

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

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

CREDITORE FONDIARIO

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto. In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) trattandosi di immobile venduto da soggetto privato la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
- h) 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.
- i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la

consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

j) 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 e catastale;

k) 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.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

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>

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 (216/2022) e compilando i campi richiesti.

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

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet: www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

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

Pubblicità

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

Inoltre, alla 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 e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it;
- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Rinvio alle disposizioni di legge

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

San Miniato (PI), 16 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Luisa Ciampolini