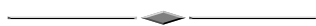


## TRIBUNALE DI PISA

### Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 1/2024 R.E.



**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Marco Zinna  
**Professionista delegato:** Dott. Roberta Vaselli

DISPOSIZIONI GENERALI					
<b>Professionista Delegato:</b>	Dott.ssa Roberta Vaselli, con studio in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, Tel. 050/578508, mail <a href="mailto:robertavaselli@robertavaselli.com">robertavaselli@robertavaselli.com</a> - PEC <a href="mailto:roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it">roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it</a> .				
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a> .				
<b>Visite immobile:</b>	Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (1/2024 R.E.), e compilando i campi richiesti, solo successivamente potrà essere inviata una mail al Custode nominato, all'indirizzo <a href="mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com">prenotazionipisa@astagiudiziaria.com</a> .				
<b>Modalità di vendita:</b>	<i>vendita asincrona telematica</i>				
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>				
<b>Termine presentazione offerte:</b>	06/10/2026	ore	13:00		
<b>Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:</b>	07/10/2026	ore	15:30		
LOTTO UNICO					
BENE 1					
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130				
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento abitativo con piccolo resede esclusivo, di circa 78 mq				
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1		
<b>Disponibilità del bene:</b>	Immobile occupato				
BENE 2					
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130				
<b>Descrizione sintetica:</b>	Garage con copertura piana a terrazza e resede esclusivo, di circa 29 mq				
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1		
<b>Disponibilità del bene:</b>	Immobile occupato				
<b>Valore di perizia:</b>	€.70.000,00	<b>Perizia del:</b> 28/07/2025		<b>Ctu:</b>	Ing. Michele Franchi
<b>Prezzo base:</b>	€.70.000,00	<b>Offerta minima:</b>	€ 52.500,00		
<b>Cauzione minima:</b>	10% dell'offerta	<b>Rilancio minimo</b>	€ 2.000,00		

## **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO** **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La Dott.ssa Roberta Vaselli, su delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 02.12.2025, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 1/2024 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

**avvisa**

che l'**inizio delle operazioni di vendita telematica è fissato per il giorno 07.10.2026 alle ore 15:30 e seguenti**, nelle quali si procederà alla vendita **senza incanto, con modalità puramente telematica ed 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..

Si precisa che in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente Avviso e nell'Ordinanza di Delega.

**L'eventuale gara si svolgerà in un lasso temporale di 5 (cinque) giorni con scadenza alle ore 17.00 del 5° giorno successivo all'avvio della gara.**

Gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c. saranno svolti dal Professionista Delegato il **giorno 07.10.2026 alle ore 15:30 e seguenti presso il proprio studio** sito in Pisa (PI), Piazza San Francesco n. 1, luogo ove, con modalità telematiche, il Delegato sovrintenderà alle operazioni di vendita.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 27.09.2026** (10 giorni prima della data dell'asta).

*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.*

## SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA .....	2
SOMMARIO .....	3
<i>Lotto Unico</i> .....	4
Bene 1 .....	4
Bene 2 .....	11
A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA .....	18
B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA .....	19
C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .....	22
C.1 - Presentazione in modalità telematica .....	22
D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA .....	28
E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE .....	31
F. ALTRE INFORMAZIONI .....	34

## **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. Michele Franchi, che costituisce parte integrante del presente avviso.

### **Lotto Unico**

**Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: 07.10.2026 ore 15:30 – 12.10.2026 ore 17.00**

### **Bene 1**

#### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

##### **Descrizione del bene:**

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un maggior fabbricato costituito da sei appartamenti oltre unità destinata a negozio, sito in Pontedera (PI), località Il Romito, Via Juri Gagarin n. 130; posto al piano terra rialzato e composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno notte, due camere e bagno.

Completano la proprietà un piccolo vano ripostiglio di limitata altezza, posto al di sotto del primo pianerottolo della scala condominiale, e un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza esclusiva, posto al piano seminterrato ed accessibile dal resede comune.

L'immobile ha annessa quale pertinenza il bene n.2, un'autorimessa/locale di sgombero con sovrastante terrazza praticabile, oltre a resede esclusivo su più lati, con il quale forma un unico lotto di vendita. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale, raggiungibile dal civico 130 tramite resede comune recintato e pavimentato, attestante direttamente su Via Juri Gagarin.

##### **Rappresentazione Catastale.**

#### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categori a</b>	<b>Classe</b>	<b>Consiste nza</b>	<b>Superfic ie catastal e</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	25	173	2		A4	6	4,5 vani	76 mq	418,33 €	S1-T	sub. 8

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste la presenza di alcune divergenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile.

Tali divergenze (alcune maggiori e altre minori) consistono in:

- 1) allo stato di fatto risulta assente il locale ripostiglio posto all'interno dell'appartamento e riportato in planimetria catastale (si veda planimetria dello stato rilevato);
- 2) non corrispondenza del locale ingresso che nello stato di fatto risulta suddiviso in piccolo locale ingresso e disimpegno notte suddivisi da una porta a due ante;
- 3) assenza del locale ripostiglio esterno accessibile dal resede comune al piano seminterrato che pur riportato in planimetria catastale risulta già demolito alla data del 22/12/1975 (come risultante da atto Notaio Francesco Ebner in Pontedera del 22/12/1975 repertorio 29791 al quale risultava allegata una planimetria di dettaglio per la descrizione dei luoghi).

In merito alle divergenze sopra riportate si evidenzia che il CTU ne ha previsto la sanabilità presentando un aggiornamento della mappa, e della planimetria catastale mediante rispettivamente un TIPO MAPPALE (visto la demolizione del ripostiglio esterno) e una procedura DOCFA (viste le modifiche interne), sostenendo quindi le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 1.500,00, interamente a carico dell'Aggiudicatario.

Il CTU ha evidenziato che, sussistendo difformità nelle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato dall'Aggiudicatario al termine di una procedura di sanatoria edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale, a seguito del trasferimento dell'immobile ed a sue esclusive spese.

#### **Confini.**

##### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

La porzione di bene posta al piano terra (piccolo vano ripostiglio sottoscala) confina a est con vano scale condominiale dal quale ha accesso, mentre a sud, a ovest ed a nord con le unità poste al piano seminterrato, di proprietà [REDACTED] quanto al sub 6, e di proprietà [REDACTED] quanto al sub. 7 salvo se altri.

La porzione di bene posta al piano terra rialzato (appartamento per civile abitazione) confina a est con resede condominiale e con vano scala condominiale, a ovest con affaccio su resede condominiale, a sud con [REDACTED] con affaccio su resede condominiale, salvo se altri.

#### **Servitù, limitazioni d'uso.**

##### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Negli atti non sono riportate specifiche servitù.

Si segnala però che l'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si segnala inoltre che alcuni contatori gas metano posti a servizio di altre unità risultano collocati all'interno di un vano in muratura dotato di sportello in lamiera ricavato nel resede esclusivo di competenza dell'unità immobiliare ed in particolare nella zona ove prima sorgeva il piccolo ripostiglio esterno.

Si segnala infine che il resede condominiale da accesso alle particelle 176 (Bene n.2 della presente), 378, 1565, 178, 1302 poste ad ovest dello stesso che hanno ad oggi accesso esclusivamente da questo e pertanto si ritiene che di fatto sul resede gravi una servitù di passaggio a favore delle particelle poste ad ovest dello stesso sopra elencate anche se non evidente in atti.

### **Occupazione.**

#### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia. Si precisa che *all'interno del nucleo familiare è presente un soggetto minore con disabilità certificata ai sensi della Legge 5 febbraio 1992 n. 104*, come rilevato dal CTU della Perizia di stima. *Si fa specifico avviso agli interessati all'acquisto e futuri aggiudicatari, quindi, che tale circostanza potrebbe rilevare ai fini delle modalità e dei tempi di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., non dipendenti dalla Procedura né oggi in alcun modo prevedibili.*

In particolare, l'aggiudicatario viene informato che:

- **la liberazione dell'immobile potrebbe non essere immediata;**
- **potrebbero intervenire provvedimenti di differimento o modulazione del rilascio in ragione della presenza dei soggetti in condizioni di fragilità;**
- **le tempistiche di effettiva disponibilità del bene potrebbero risultare più estese rispetto a quelle ordinariamente previste, in ragione di eventuali determinazioni degli Organi ed Autorità competenti.**

### **Parti comuni.**

#### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

L'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

In particolare, l'unità immobiliare vanta diritti sulla proporzionale quota di comproprietà e

condominio sull'ingresso principale al piano terra e relativo vano scala, sul resede lato est antistante l'ingresso al fabbricato, nonché sul resede posto prevalentemente sui lati nord ed ovest del fabbricato a mezzo del quale si esercita l'accesso al piano seminterrato ed al bene 2.

Si segnala inoltre che il CTU ha rilevato che alcuni contatori gas metano risultano collocati all'interno di un vano in muratura dotato di sportello in lamiera a sua volta collocato nel resede esclusivo di competenza dell'unità immobiliare ed in particolare nella zona ove prima sorgeva il piccolo ripostiglio esterno. Per un maggiore dettaglio si veda la planimetria allegata alla Perizia del CTU.

Le parti comuni (resede, facciate e parte della copertura) sono state oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria.

### Provenienze ventennali.

#### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Si riporta la Tabella elaborata dal CTU nella Perizia di stima:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1983 al 07/05/1998		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Sergio Napolitano	02/11/1983	1782	240
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISA	18/11/1983		8552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PONTERERA	18/11/1983	2978	
		Dal 07/05/1998		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Dott. Giulio Dell'Antico	07/05/1998			34387	5817
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
PISA	13/05/1998			4271	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
PONTERERA	19/05/1998			824	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Stato conservativo.**

**Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

L'immobile si trova in medio stato di conservazione. La facciata dell'edificio e il resede esterno risultano in buone condizioni, in quanto oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria. L'appartamento presenta in alcune zone fenomeni di muffa.

**Normativa urbanistica.**

**Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Il maggior edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante adottata con D.C.C. 67 del 26/11/2019, approvata nel settembre 2020), nell'UTOE "1B4 – Il Romito" in zona B, sottozona B2 "insediamenti recenti a carattere residenziale da completare". Nelle NTA gli articoli di riferimento per le trasformazioni e per gli interventi concessi sono art. 8, art. 8.2, art. 57.

L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico.

La perizia segnala inoltre che, in data 26/06/2025, è stata deliberata l'adozione del nuovo strumento urbanistico P.O.C., non ancora vigente alla data della perizia, il quale conferma la destinazione della zona come B2, ora denominata "Tessuto Urbano contemporaneo". Si precisa quindi che per le future trasformazioni si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore.

**Regolarità edilizia.**

**Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Come precisato nella Perizia di stima del CTU, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il maggior fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto deriva da un intervento di nuova costruzione eseguito negli anni 1957-1958 circa.

L'immobile veniva poi in parte trasformato mediante una parziale sopraelevazione nel 1968.

Le parti comuni (resede e muro di cinta verso Via Gagarin) hanno subito un intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2009.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

- 1) Pratica edilizia 118/1957 (protocollo ufficio tecnico n°592 del 17/05/1957) denominata "Progetto di un fabbricato per civile abitazione";
- 2) Abitabilità 29/1958. In merito al predetto documento tecnico il CTU precisa "che nel fascicolo dell'abitabilità rinvenuto negli archivi comunali non sono presenti elaborati grafici e non è riportato il civico pertanto non si ha certezza che l'abitabilità sia effettivamente relativa all'edificio in questione visto che la

*medesima proprietà all'epoca aveva realizzato vari edifici nella medesima zona e che l'abitabilità sarebbe rilasciata a meno di un anno dal probabile inizio lavori visto che nella pratica 118/1957 è allegato un nulla osta dei vigili del fuoco del 21/11/1957, quindi sembra improbabile".*

3) Abitabilità 07/1960. In merito al predetto documento tecnico il CTU precisa *"che il fascicolo di questa abitabilità non risulta rinvenibile negli archivi comunali, mentre gli estremi di questa abitabilità sono riportati in un registro generale, ove l'intestazione della proprietà e la zona risultano compatibili, pertanto come per l'abitabilità identificata al precedente punto 2 non si ha certezza circa la corrispondenza all'edificio in oggetto".*

4) Pratica edilizia 128/68 (autorizzazione del 3/07/1968) relativa ad "ampliamento di un fabbricato civile con un vano al piano primo – località Il Romito – Via delle Colline" con la quale si andava a sopraelevare la sola porzione sud sviluppata al piano terra (non oggetto della presente), ma nella quale si andava in parte a rappresentare l'edificio nel suo complesso.

5) Pratica edilizia 454-09 del 10-09-2009 relativa a "Realizzazione di muro di cinta e pavimentazione di resede condominiale" che è stata presentata dai vari proprietari del condominio per alcune modifiche delle parti comuni.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Nella perizia si legge che per l'immobile di cui al presente Avviso:

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

Il CTU **ha rilevato difformità tra lo stato effettivo e quanto rappresentato nella pratica edilizia n.118/1957**, in particolare:

- 1) negli elaborati di progetto è presente un locale ripostiglio a sfavore delle dimensioni del locale cucina soggiorno che in progetto risultava quindi di minori dimensioni;
- 2) le aperture dei locali verso l'esterno avevano una diversa geometria, con dimensioni sicuramente più ampie. Il sistema di oscuramento era di tipo avvolgibile mentre sul posto sono presenti persiane ad anta con larghezza ridotta;
- 3) diversa collazione delle partizioni interne;
- 4) dimensioni complessive leggermente diverse;
- 5) assenza negli elaborati grafici comunali del ripostiglio esterno, rappresentato invece nell'elaborato catastale al piano seminterrato, e di fatto non presente nello stato rilevato.

Per maggiore approfondimento di quanto sopra si rinvia alla Perizia del CTU ed agli allegati alla stessa (*in particolare planimetria dello stato rilevato – Allegato n.1 Perizia CTU; elaborati grafici di cui alla pratica edilizia 118/57 - Allegato n.8 Perizia CTU*).

In merito alle divergenze sopra riportate, il CTU precisa che, anche in base alle indicazioni fornite allo stesso dal personale dell'Ufficio Edilizia del Comune di Pontedera, *siano sanabili solo in parte presentando una pratica di sanatoria edilizia, mentre dovranno essere previste anche opere di adeguamento in quanto lo stato di fatto rilevato non risulta completamente sanabile rispetto alle norme attualmente vigenti.* In particolare, le difformità che richiedono opere di adeguamento sono quelle relative al rispetto ai rapporti aero-illuminanti: nello specifico sia il locale soggiorno che le due camere non rispettano la superficie minima aprile e illuminante, pertanto, dovranno essere adeguate le dimensioni delle aperture. Il CTU sottolinea, inoltre, che *essendo l'edificio realizzato in muratura portante la modifica delle dimensioni delle aperture esterne comporterà la realizzazione di opere strutturali.*

In aggiunta a quanto sopra, il CTU rileva che, *non essendo reperibile in modo certo l'abitabilità non ritiene applicabile l'art. 34-ter comma 4 del DPR 380/2001.*

Nel caso specifico il CTU ipotizza che, invece, *le irregolarità sanabili possano essere sanate con un Permesso di Costruire in sanatoria o una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, sostenendo le relative spese tecniche, le sanzioni e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 5.000,00 considerando l'applicazione di una sanzione in misura minima.*

Inoltre *dovrà essere presentata pratica SCIA per le opere di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroilluminanti, comprensiva di pratica strutturale, eventuali ulteriori pratiche accessorie (dispersioni termiche, acustica, sicurezza) sostenendo le relative spese tecniche e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 5.000,00.*

*LE OPERE EDILI NECESSARIE SONO STATE STIMATE DAL CTU IN CIRCA € 20.000,00 (adeguamento aperture, sostituzione infissi, riprese intonaci).*

*Tutte le spese e costi sopra ipotizzati ovvero i differenti importi/pratiche che saranno comunicati dagli Enti competenti rimangono interamente a carico dell'Aggiudicatario che dovrà in autonomia ed a seguito del trasferimento dell'immobile presentare le necessarie pratiche e sostenere i relativi costi.*

Si segnala, inoltre, che il CTU ha precisato che alcune non conformità presenti possano probabilmente rientrare nel regime delle tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis o dell'art.34 ter comma 4

del DPR 380/2001.

### **Vincoli ed oneri condominiali.**

#### **Bene N° 1 – Appartamento a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Non sono stati indicati vincoli ed oneri condominiali.

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato come per legge e consuetudine.

## **Bene 2**

#### **Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

##### **Descrizione del bene:**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa con copertura a terrazza accessibile mediante scala esterna oltre a resede esclusivo. L'unità risulta accessibile dal resede comune condominiale del bene 1.

L'immobile oggetto di perizia consiste in locale di sgombero con forma di poligono irregolare classificato catastalmente come autorimessa, all'interno del quale è stato ricavato senza titolo anche un piccolo bagno parzialmente sviluppato nel sottoscala. L'immobile è dotato di copertura piana a terrazza completamente calpestabile utilizzata come stenditoio raggiungibile mediante scala esterna in muratura. Il manufatto è circondato su tre lati da resede esclusivo in parte coperto con copertura leggera in pannelli sandwich ed ospita una piccola rimessa attrezzi in legno.

Il locale ha una superficie lorda di circa 28,57 mq escludendo il sottoscala accessibile dall'esterno, e vi sono inoltre 36 mq circa di superficie del resede esclusivo.

L'immobile è da intendersi annesso quale pertinenza al bene 1 di cui.

##### **Rappresentazione Catastale.**

#### **Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	176			C6	4	26 mq	26 mq	111,45 €	T-1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala la presenza di alcune divergenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile.

Come precisato dal CTU nella Perizia, tali divergenze consistono in:

- 1) diversa geometria dei locali interni con presenza di alcuni divisori e collegamento del sottoscala al locale interno;
- 2) presenza di alcune aperture esterne non riportate nella planimetria catastale;
- 3) diversa geometria del resede esterno;
- 4) non corrispondenza con quanto visibile dall'estratto di mappa in quanto il fabbricato dovrebbe avere i lati sud e nord pressoché paralleli mentre in realtà sono tra loro inclinati.

Per le varie anomalie elencate si rimanda alla Perizia di stima ed alla planimetria dello stato rilevato, allegata alla medesima.

In merito alle divergenze sopra riportate il CTU ha evidenziato *“che sarebbero sanabili se ci fosse corrispondenza con i titoli edilizi presentando un aggiornamento della mappa, e della planimetria catastale mediante rispettivamente un TIPO MAPPALE (visto la demolizione del ripostiglio esterno) e una procedura DOCEFA (viste le modifiche interne), sostenendo quindi le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 1.500,00.”*

Il CTU ha evidenziato però che, sussistendo difformità nelle pratiche edilizie in atti non sanabili, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura di sanatoria edilizia, se attuabile, o dopo la messa in pristino o la demolizione dei manufatti non conformi.

Si rimanda alla Perizia per ogni maggiore approfondimento sul punto.

**Tutte le spese e costi sopra ipotizzati ovvero i differenti importi/pratiche che saranno comunicati dagli Enti competenti rimangono interamente a carico dell'Aggiudicatario che dovrà in autonomia ed a seguito del trasferimento dell'immobile presentare le necessarie pratiche e sostenere i relativi costi.**

#### **Confini.**

#### **Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Il garage con il resede confina a nord con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] ad est con resede comune dei beni facenti parte del maggior edificio di cui fa parte il Bene n.1, ad ovest con proprietà [REDACTED] salvo se altri. Verso sud il manufatto risulta aderente ad altro fabbricato di diversa proprietà.

#### **Servitù, limitazioni d'uso.**

**Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Negli atti non sono riportate specifiche servitù. Il CTU segnala tuttavia che l'unità immobiliare risulta costruita sul confine sud e che tale parete deve ritenersi in regime di condominio con le unità adiacenti, per quanto riguarda gli enti e le strutture destinati all'uso comune, come per legge e consuetudine.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso passaggio sul resede comune condominiale posto prevalentemente sui lati nord ed ovest del maggior fabbricato descritto al Bene n.1.

**Occupazione.**

**Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] e dalla sua famiglia. Si precisa che *all'interno del nucleo familiare è presente un soggetto minore con disabilità certificata ai sensi della Legge 5 febbraio 1992 n. 104*, come rilevato dal CTU della Perizia di stima. *Si fa specifico avviso agli interessati all'acquisto e futuri aggiudicatari, quindi, che tale circostanza potrebbe rilevare ai fini delle modalità e dei tempi di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., non dipendenti dalla Procedura né oggi in alcun modo prevedibili.*

In particolare, l'aggiudicatario viene informato che:

- **la liberazione dell'immobile potrebbe non essere immediata;**
- **potrebbero intervenire provvedimenti di differimento o modulazione del rilascio in ragione della presenza dei soggetti in condizioni di fragilità;**
- **le tempistiche di effettiva disponibilità del bene potrebbero risultare più estese rispetto a quelle ordinariamente previste, in ragione di eventuali determinazioni degli Organi ed Autorità competenti.**

**Parti comuni.**

**Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

L'unità immobiliare risulta costruita sul confine sud e pertanto si trovano in regime di condominio tutti gli enti e le strutture che servono all'uso comune e al godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine. L'accesso alla proprietà avviene attraverso il resede comune condominiale posto prevalentemente sui lati nord ed ovest del fabbricato di cui fa parte il Bene n.1.

**Provenienze ventennali.**

**Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Si riporta la Tabella elaborata dal CTU nella Perizia di stima:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1983 al 07/05/1998	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Sergio Napolitano	02/11/1983	1782	240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	18/11/1983		8552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA	18/11/1983	2978	
		Dal 07/05/1998	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott. Giulio Dell'Antico	07/05/1998			34387	5817
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
PISA	13/05/1998			4271	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
PONTEDERA	19/05/1998			824	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Stato conservativo.**

**Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

L'immobile si trova in medio stato di conservazione. La facciata risulta intonacata ma priva di tinteggiatura superficiale. Il resede risulta pavimentato contestualmente al resede comune del maggior fabbricato di cui fa parte il Bene n.1.

Relativamente all'autorimessa si segnalano:

- infissi esterni in alluminio;
- pavimentazione esterna in cemento, ad esclusione della zona bagno dove sono presenti delle mattonelle di qualità economica;
- pavimenti della copertura piana a terrazza in gres;
- impianti datati;

- assenza impianto di riscaldamento.

### **Normativa urbanistica.**

#### **Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Il bene in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante adottata con D.C.C. 67 del 26/11/2019, approvata nel settembre 2020), nell'UTOE "1B4 – Il Romito" in zona B, sottozona B2 "insediamenti recenti a carattere residenziale da completare". Nelle NTA gli articoli di riferimento per le trasformazioni e per gli interventi concessi sono art. 8, art. 8.2, art. 57.

L'edificio non è classificato tra quelli di interessi storico-architettonico.

Si specifica che in data 26/06/2025 è stata deliberata dal Consiglio Comunale l'adozione del nuovo strumento urbanistico (P.O.C.) che pur non essendo ancora vigente, ed ora soggetto ad eventuali osservazioni, conferma la destinazione della zona come B2, ora denominata Tessuto Urbano contemporaneo. Per le future trasformazioni quindi si dovrà fare riferimento al nuovo strumento appena questo entrerà in vigore.

### **Regolarità edilizia.**

#### **Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

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

Si presume che il fabbricato sia stato realizzato negli anni 1964/1965, in quanto il titolo edilizio richiesto per la sua realizzazione (anche se difforme a quanto rilevato) è del 1964, mentre l'edificio nella sua attuale geometria è già visibile in una foto aerea risalente al 1965 estratta dagli archivi Regionali.

Le pratiche edilizie rinvenute e ritenute significative sono le seguenti:

- Pratica edilizia 199/1964 (protocollo generale 7634 del 18/07/1964) denominata "Costruzione di un locale ad uso ripostiglio in Via delle Colline - Loc. Il Romito - Pontedera". Permesso di Costruzione rilasciato in data 14/09/1964. (Allegato n.11).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Nella perizia si legge che per l'immobile di cui al presente Avviso:

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

Il CTU rileva che lo stato effettivo dell'immobile differisce dallo stato rappresentato nella pratica edilizia 118/1957 per le seguenti divergenze:

- 1) gli elaborati grafici sono completamente diversi rispetto allo stato rilevato, ed in essi è infatti rappresentato un locale di forma rettangolare (non di poligono irregolare) con copertura piana non praticabile, e privo di scala esterna;
- 2) nella planimetria di inquadramento il confine del lotto sembra ricalcare il confine visibile anche nell'estratto di mappa; pertanto, il CTU ritiene che il fabbricato sia stato in parte costruito oltre il confine di proprietà verso sud;
- 3) l'altezza interna rilevata risulta inferiore rispetto a quella indicata nel titolo edilizio (2.58 m contro 2.80 m);
- 4) le aperture verso l'esterno hanno diversa geometria;
- 5) non è presente il locale bagno.

Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1 alla Perizia CTU), e alla planimetria allegata alla pratica edilizia 199/64 (Allegato n.11 Perizia CTU).

In merito alle divergenze sopra riportate, anche in base alle indicazioni fornite al CTU dal personale dell'Ufficio Edilizia del Comune di Pontedera, il medesimo ritiene che le stesse **NON siano sanabili in quanto l'edificio risulta costruito in modo completamente difforme rispetto al titolo ed in assenza del rispetto delle distanze dai confini e dalle altre pareti finestrate degli edifici limitrofi presenti.**

Il CTU ha, quindi, precisato nella Perizia che anche **la messa in pristino non è praticabile** e suggerendo un'eventuale demolizione del fabbricato.

**Il CTU precisa, inoltre, che per procedere alla demolizione e rimessa in pristino del confine sud è ipotizzabile dover presentare una pratica SCIA comprensiva di eventuali ulteriori pratiche accessorie (strutture, sicurezza) sostenendo le relative spese tecniche e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 2.000,00.**

LE OPERE EDILI NECESSARIE POSSONO ESSERE STIMATE IN CIRCA **€10.000,00** (demolizione, conferimento a discarica, ripristini necessari).

**Tutte le spese e costi sopra ipotizzati ovvero i differenti importi/pratiche che saranno comunicati dagli Enti competenti rimangono interamente a carico dell'Aggiudicatario che dovrà in autonomia ed a seguito del trasferimento dell'immobile presentare le necessarie pratiche e sostenere i relativi costi.**

**Vincoli ed oneri condominiali.**

**Bene N° 2 – Garage a Pontedera (PI) – Via J. Gagarin, n. 130**

Non sono stati indicati vincoli ed oneri condominiali. Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato come per legge e consuetudine.

*In ogni caso, relativamente al Lotto Unico sopra descritto, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Ing. Michele Franchi, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dagli eventuali offerenti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).*

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

**LOTTO UNICO**

Il compendio immobiliare è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di €.70.000,00 (euro settantamila/00);**
- **offerta minima €.52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.2.000,00 (euro duemila/00).**

## **B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura** che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo;
- Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato per la procedura, quale gestore della vendita telematica, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 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 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, 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 **persona fisica, pertanto, la vendita del bene non è soggetta IVA.** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, 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 e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario, pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Il professionista delegato è autorizzato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, 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.
- **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; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

- **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. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **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..

**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.**

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

### **Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

\*\*\*\*\*

### **C.1 - Presentazione in modalità telematica**

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate 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, **dunque entro il giorno 06.10.2026**, 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 tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

*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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..*

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**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **“TRIBUNALE DI PISA PROCEDURA ESECUTIVA N.1/2024 R.E”** con IBAN: **IT61 K063 7014 0000 0001 0010 938**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 1/2024 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, invero, 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.*

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.

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. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

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

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. All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello

stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (1/2024 R.G.E.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (Dott.ssa Roberta Vaselli);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (07.10.2026 ore 15:30);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- 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** in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno
- 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.

**OFFERTE INEFFICACI**

*Saranno considerate inefficaci solo:*

- **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.**

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

**Esame delle offerte:** il giorno 07.10.2026 alle ore 15:30 e s.s. si procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata al professionista delegato presso il suo Studio in Pisa (PI), Piazza San Francesco n.1.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente 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 ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di Delega e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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 o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **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 di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

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

In caso di presentazione per il 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 in favore dell'unico offerente, comunicando direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza (unitamente al verbale di vendita) con termine di 15 giorni per esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta e 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, rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

**c. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** darà

corso alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso). Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

All'esito della gara tra gli offerenti, qualora l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; se, invece, il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, lo aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.; Sarà considerata come migliore offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata; Nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

*Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.*

*Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.*

#### 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 informando il Giudice dell'Esecuzione.

## **E. 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, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura precedentemente specificato nel presente Avviso, 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**. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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 esecutiva Immobiliare **“TRIBUNALE DI PISA PROCEDURA ESECUTIVA N.1/2024 R.E” con IBAN: IT61 K063 7014 0000 0001 0010 938** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);  
oppure:
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile sempre intestato Procedura Esecutiva Immobiliare **“TRIBUNALE DI PISA PROCEDURA ESECUTIVA N. 1/2024 R.E.”**.

**Si precisa che, come comunicato dal Giudice delle Esecuzioni con proprio provvedimento del 21.07.2022, il termine di cui all'art. 585 c.p.c. per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario non soggiace alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale ex art. 1 L. n 742/1969.**

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il Professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

**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.**

*In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, cioè 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.*

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### **Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito 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), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di pagamento del saldo prezzo, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione

giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

### **Decreto di trasferimento**

Il Delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento e trasmetterlo per la sottoscrizione del G.E. entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento.

La bozza dovrà indicare lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia (ove l'aggiudicatario sia coniugato) dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica; qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo prezzo, copia della convenzione di separazione dei beni.

### **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 giorni dall'aggiudicazione), ovvero 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, 3° comma, c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

A seguito dell'esecuzione delle formalità di registrazione e trascrizione, il Delegato dovrà trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it](mailto:roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

## **F. ALTRE INFORMAZIONI**

### **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.

### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

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

### **Richiesta informazioni**

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

### **Visite dell'immobile**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli stessi devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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 (1/2024 R.G.E.), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all'indirizzo [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com).

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 numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com), [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://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 ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

### **Pubblicità**

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

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay;
- pubblicazione di Virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ove ne ricorrano le condizioni previste dalla Delega.

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

Per quanto qui non previsto, si applicano le norme di legge vigenti e le indicazioni riportate nell'Ordinanza di Delega.

Pisa, 22/06/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Roberta Vaselli

