

TRIBUNALE DI PISA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Bellesi Rachele, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza emessa in data 20/05/2025 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. N. 6/2024**

AVVISA CHE

presso il proprio domicilio in Santa Croce sull'Arno, Piazza Matteotti, 30 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it il giorno **04.11.2026 alle ore 17:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione degli immobili, per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione dell'Ing. Nieri Ilaria che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Lungarno Pacinotti n.25 Frazione San Romano

Descrizione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Montopoli in Val d'Arno, frazione San Romano, Lungarno Pacinotti n° 25, accessibile da scala esterna che diparte da cortile pertinenziale, la cui prima rampa esclusiva e la restante

rampa con disimpegno di sbarco a comune con altra unità abitativa posta al medesimo piano. Lo stesso è composto da ingresso, cucina con piccola dispensa, soggiorno, veranda accessibile da quest'ultimo e dalla cucina, disimpegno zona notte, tre camere di cui una con terrazza, e due bagni. L'appartamento nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento fa parte di un immobile tipico degli edifici produttivi misti a residenza degli anni '70 con elementi in vista in cemento armato e alcuni paramenti rivestiti in listelli in laterizio a faccia vista con copertura piana e tempia in aggetto di rigiro anch'essa in cemento armato a vista. La pavimentazione interna della zona giorno, dell'ingresso, della veranda e dei servizi igienici è in piastrelle di monocottura, mentre il disimpegno della zona notte e la pavimentazione delle camere è in listelli di parquet.

L'intonaco è del tipo civile, le finestre sono in legno dotate di vetri doppi, con tapparelle costituite da avvolgibili in pvc, i termosifoni sono in ghisa, porte interne in legno tamburato e portone di ingresso in legno; gli infissi di chiusura della veranda sono in alluminio con vetrocamera.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Piena proprietà di un laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come magazzino dell'appartamento di cui al bene n.1, sito nel comune di Montopoli in Val D'Arno, frazione San Romano, Lungarno Pacinotti n.25, posto al piano terra, facente parte di un immobile tipico degli edifici produttivi misti a residenza degli anni '70.

L'unità immobiliare avente altezza utile di m. 5,00 è composta da ampio locale a uso magazzino con annesso ripostiglio; dall'interno del magazzino si accede mediante scala in muratura a un piano ammezzato dove si trova la zona servizi del magazzino avente altezza di m. 2,40 costituita da disimpegno, anti-w.c. con due w.c., anti-doccia con doccia.

Al magazzino vi si accede dal Lungarno Pacinotti dapprima attraverso una strada identificata catastalmente dalla part.796 e successivamente da corte a comune con il bene 1.

Il laboratorio nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con struttura in c.a., pareti divisorie in muratura di foratini intonacata ad intonaco civile, pavimentazione del tipo industriale, finestre in vetrocemento apribile, portoni esterni in ferro, scale rivestite in marmo travertino con parapetto in ringhiera di ferro, zona servizi pavimentata in piastrelle di monocottura e rivestita in piastrelle di ceramica, con finestre anch'esse in vetrocemento apribile e porte interne in legno tamburato.

Nel corso dell'ultima ricognizione del custode sono state rilevate infiltrazioni dal terrazzo verso il capannone artigianale e i locali bagno. È stata segnalata al Giudice dell'Esecuzione la necessità di valutare eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un'area urbana della superficie catastale di mq. 41 che rappresenta una porzione della strada asfaltata di accesso al lotto di cui ai beni 1 e 2.

L'area urbana risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Piena proprietà per la quota di 1/4 di una striscia di terreno adibita a passo che consente l'accesso carrabile al compendio immobiliare dei beni 1, 2 e 3, della superficie catastale di mq.75,00.

Il terreno adibito ad accesso carrabile all'immobile risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Confini

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'appartamento, nel suo insieme, confina a nord ed ovest con proiezione della corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 (BCNC), ad est con proiezione della corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 e con proprietà *****, a sud con proprietà ***** e con scala esterna e disimpegno a comune identificata dal sub.13 della part.793 (BCNC), il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il magazzino, nel suo insieme, confina a nord, est ed ovest con corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 (BCNC), a sud con proprietà *****, il tutto salvo se altri.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'area urbana confina a nord con la part.796 (bene n.4), ad ovest con la part.237, ad est con la part.15 e a sud con corte a comune identificata dal sub.12 della part.793 (BCNC), il tutto salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il terreno confina a nord con Lungarno Pacinotti, a sud con l'area urbana identificata dal sub.10 della part.793 (Bene n.3), ad ovest con la part.237 e ad est con la part.15, il tutto salvo se altri.

Rappresentazione Catastale

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	793	16		A2	3	7	144 mq	589,28 €	T-1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	793	15		C3	1	149	149 mq	469,41 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo si precisa che nella planimetria catastale in atti risulta rappresentato sul fondo del laboratorio un locale ripostiglio che di fatto non è presente. Inoltre, si evidenzia la non corretta indicazione in planimetria della destinazione d'uso del locale: "magazzino" anziché "laboratorio".

Per quanto sopra evidenziato sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	793	10		F1		41			T	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
3	796				Seminativ o arborato	2	75 mq	0,39 €	0,21 €	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che non esiste planimetria catastale in quanto trattasi di terreno agricolo.

Provenienza

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti agli esecutati a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Lazzeroni in data 06/07/2017, rep. N. 21630, raccolta n. 7893, trascritto in data 19/07/2017 reg. gen 11740 reg.part. 7823

Parti comuni

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il bene in oggetto, facendo parte di un più ampio fabbricato, ha a comune i muri perimetrali, il tetto e l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune e a godimento della cosa comune, come per Legge e consuetudine e più in particolare:

- la corte identificata catastalmente dal sub.12, BCNC comune ai subb. 15 e 16;
- la scala esterna ed il disimpegno identificati catastalmente dal sub.13, BCNC comune ai subb.6 e 16.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il bene in oggetto, facente parte di un più ampio fabbricato, ha a comune i muri perimetrali, il tetto e l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune e a godimento della cosa comune, come per Legge e consuetudine e più in particolare:

- la corte identificata catastalmente dal sub.12, BCNC comune ai subb. 15 e 16.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il bene in oggetto, essendo porzione di strada di accesso al più ampio fabbricato, ha a comune l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune e a godimento della cosa comune, come per Legge e consuetudine.

Servitù, censo, livello, usi civili

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Dall'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 rep. 21630 racc.7893, trascritto a Livorno il 19/07/2017 al n.7823 particolare, risulta una servitù gravante sul resede adibito a corte, contraddistinto dalla particella 793 sub. 12, servitù di passo pedonale e carrabile della larghezza costante di ml. 3,00 a favore dei beni assegnati al Sig. ****, come risulta dall'atto di divisione ai rogiti Notaio Rosselli del 16/12/1998 rep.17785 racc.5151, trascritto a Livorno il 12/01/1999 al n.254. Inoltre, i beni in oggetto hanno diritto di attingimento di acqua a mezzo di elettropompa dal pozzo che resta nella corte contraddistinta dal sub.11 della part.793.

La predetta servitù ai rogiti Notaio Rosselli risulta altresì trascritta in data 12/01/1999 al n.255 particolare.

Vincoli od Oneri Condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Occupazione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'appartamento è occupato dagli esecutari.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il laboratorio, attualmente a uso magazzino, è occupato dagli esecutari.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

L'area urbana è nella disponibilità per la quota di 1/2 degli esecutari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Il terreno adibito ad accesso carrabile del fabbricato è nella disponibilità per la quota di 1/4 degli esecutari.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Ing. Nieri Ilaria, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno l'immobile è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023. È soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

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

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montopoli in Val d'Arno sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

L.E. n° 2413/76, prat. 1036 rilasciata in data 16.11.1976 per costruzione fabbricato e relativa Variante n° 330 del 18.4.1978; Permesso di Abitabilità e Uso appartamento n° 22 del 6.3.1982; SCIA pratica n° 324/2015, prot. n° 18242 del 9.12.2015 per copertura scala esterna e installazione infissi alla veranda, con Fine Lavori prot. n° 9667 del 3.7.2017.

Dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità. Anche le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Da rilevare soltanto la presenza di un manufatto in legno di modesta altezza, in materiale precario, realizzato sul confine lato ovest, senza regolare permesso edilizio ma facilmente smontabile.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito.

All'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 è allegato l'Attestato di prestazione energetica dell'appartamento, redatto dall'Ing. ***** iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Lucca Sezione A n.2144, del 4/07/2017 n.prot.0337597 la cui classe energetica risulta essere "G".

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) – LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno l'immobile è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023. E' soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

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

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montopoli in Val d'Arno sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

L.E. n° 2413/76, prat. 1036 rilasciata in data 16.11.1976 per costruzione fabbricato e relativa Variante n° 330 del 18.4.1978; Certificato di Abitabilità e Uso magazzino n° 27 del 26.8.1978; Art. 26/85 del 31.7.1998 prot. n° 13105 per modifiche laboratorio; Art. 26/85 del 22.10.1998 prot. n° 17384 per variante del suddetto art. 26.

Dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità. Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito.

All'atto di provenienza ai rogiti Notaio Lazzeroni del 6/07/2017 è allegato l'Attestato di prestazione energetica del laboratorio, redatto dall'Ing. ***** iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Lucca Sezione A n.2144, del 6/07/2017 n.prot.0342460 la cui classe energetica risulta essere "G".

Si precisa che il suddetto APE è stato redatto con una planimetria catastale allegata non conforme allo stato attuale dei luoghi e non conforme all'allora titolo edilizio.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno l'immobile è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023. E' soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - LUNGARNO PACINOTTI N.25 FRAZIONE SAN ROMANO

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Montopoli in Val d'Arno il terreno è ricompreso nell'UTOE 4 San Romano, classificato in parte nella zona D insediamenti produttivi di saturazione, ed è disciplinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA di cui alla Variante approvata con Del. C.C. n.32/2023 ed in parte in porzione sede stradale ai sensi dell'art. 30 delle NTA di cui alle

Varianti approvate con Del. C.C. n.31/2023 e 32/2023, assimilabili alle zone “F” ai sensi del D.M. 1444/68.

È soggetto al vincolo paesaggistico, PIT beni paesaggistici aree tutelate per legge (art.142 Dlgs n. 42/04): Lett. c) “fiumi torrenti corsi acqua” RD 1775/1933.

Il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.36/2024 rilasciato dal Comune di Montopoli in val d'Arno in data 26/07/2024.

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

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

- **prezzo base euro 176.850,00 (centosettantaseimilaottocentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 132.637,50 (centotrentaduemilaseicentotrentasette/50);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via 1° Maggio frazione La Serra

Descrizione

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo e di un'area urbana ubicati nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale rispettivamente di mq. 118 per il terreno e mq.28 per l'area urbana, costituenti attualmente porzione di strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio.

I beni, costituenti porzione della strada vicinale, si presentano in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un'area urbana ubicata nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale rispettivamente di mq.48, costituente attualmente porzione di strada vicinale che si diparte dalla via 1° Maggio.

Il bene, costituente porzione della strada vicinale, si presenta in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di San Miniato, frazione La Serra, via 1° Maggio, della superficie catastale di mq. 1.860, in leggero declivio e di forma regolare, attualmente coltivato.

L'accesso al terreno avviene da una strada vicinale che diparte dalla via 1° Maggio sulla quale viene esercitato il diritto di passo, così come risulta dall'atto di divisione ai rogiti Notaio Zilletti del 6/06/1979 rep.n.14906/4858.

Da precisare che su detto terreno insiste un manufatto ad uso ricovero attrezzi della superficie di mq. 13 circa, con adiacenti tettoie in materiale leggero della superficie complessiva di mq. 20 circa, nonché ulteriore manufatto precario ad uso ricovero animali della superficie di mq. 9,50 circa di modesta altezza, entrambi realizzati senza regolare permesso e non sanabili in quanto in contrasto con la normativa vigente per le zone agricole per forma, dimensione e materiali costruttivi impiegati.

Il terreno al momento del sopralluogo risultava coltivato e con presenza di piante da ulivo.

Rappresentazione Catastale

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	336			F1			28 mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
38	346				Seminativo arborato	2	118 mq	0,61 €	0,34 €		

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che:

- per la part.346 non esiste planimetria catastale in quanto trattasi di terreno agricolo;
- per la part.336 non esiste planimetria catastale in quanto non prevista per la categoria area urbana

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	341			F1			48 mq			

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che non esiste la planimetria catastale in quanto non prevista per la categoria area urbana.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	184				Seminativo arborato	2	1860 mq	9,61 €	5,28 €	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che non esiste planimetria catastale in quanto trattasi di terreno agricolo.

Confini

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

I beni in oggetto confinano, nel loro insieme, a nord con proprietà ****e ****, a ovest con proprietà ****, ad est con la part.184 (bene n.7) e con proprietà ****, a sud con proprietà ****e ****, il tutto salvo se altri.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

L'area urbana confina a nord con proprietà ****, **** e ****, a ovest con proprietà ****, a est con la part. 336 (bene n.5), a sud con proprietà **** e ****, il tutto salvo se altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Il terreno confina a nord con proprietà ****, a ovest con proprietà ****e ****e ****, a est con proprietà ****, **** e ****, a sud con proprietà **** e ****, il tutto salvo se altri.

Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nell'atto di vendita ai rogiti Notaio Giulio Alfredo Landini dell'11/06/1986 rep.306318/10086 a favore di *****, viene costituita la seguente servitù su porzione del mappale 126 del foglio 38 (oggi part.336 e 346): "servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte a carico della strada campestre catastalmente rappresentata da porzione dei mappali 127 e 126".

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nell'atto di vendita ai rogiti Notaio Giulio Alfredo Landini dell'11/06/1986 rep.306318/10086 a favore di *****, viene costituita la seguente servitù su porzione del mappale 127 del foglio 38 (oggi part.341): "servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte a carico della strada campestre catastalmente rappresentata da porzione dei mappali 127 e 128".

Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti Notaio Roberto Rosselli del 21/09/2011 rep.38641/16749 trascritto a Livorno il 20/10/2011 al n.10900 particolare, il sig. **** concede alla sig.ra **** il diritto di passo pedonale e carraio inter alia sulla part.341.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

Nell'atto di divisione ai rogiti Notaio Zilletti del 6/06/1979 rep.n.14906/4858, registrato a Empoli il 25/06/1979 al n.1777 vol.167, trascritto a Livorno il 29/06/1979 al n.3950 particolare, risulta diritto di passo sulla strada vicinale che dà l'accesso al terreno in oggetto.

Provenienza

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 03/09/1973, rep. N. 26545, trascritto in data 15/09/1973 reg. gen 8343 reg.part. 5694 per la quota 1/1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner in data 03/09/1973, rep. N. 26545, trascritto in data 15/09/1973 reg. gen 8343 reg.part. 5694 per la quota 1/2.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti agli esecutati a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Barone in data 19/03/1992, rep. N. 10777, trascritto in data 31/03/1992 reg. gen 4157 reg.part. 2815 per la quota 1/2 ciascuno.

Occupazione

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA SERRA

I beni sono adibiti a porzione di strada vicinale.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO
FRAZIONE LA SERRA**

Il bene è adibito a porzione di strada vicinale.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA
SERRA**

Il terreno al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità degli esecutati.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Ing. Nieri Ilaria, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA
SERRA**

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di San Miniato ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, i beni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica: "Territorio non urbanizzato, Ambito Ev Egola", il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.172 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 18/07/2024.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO
FRAZIONE LA SERRA**

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di San Miniato ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, il bene in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: "Territorio non urbanizzato, Ambito Ev Egola", porzione in Fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati ai sensi dell'art. 26 DPR 495/1992, il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.172 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 18/07/2024.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA 1° MAGGIO FRAZIONE LA
SERRA**

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di San Miniato ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: "Territorio non urbanizzato, Ambito Ev Egola", il tutto come meglio descritto e classificato nel certificato di destinazione urbanistica n.172 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 18/07/2024.

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

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

- **prezzo base euro 14.175,00 (quattordicimilacentosettantacinque/00);**
- **offerta minima euro 10.631,25 (diecimilaseicentotrentuno/25);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 250,00 (duecentocinquanta/00)**

**B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ
ASINCRONA**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Le offerte di acquisto (in 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 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 (vedi appendice).

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica. al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050513511

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- 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.
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

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>.

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, 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;
- iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- v. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- vii. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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) – termine 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 TRN (ex 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) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione; ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i) se l'offerta è presentata da più persone, (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) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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; le somme dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "Tribunale di Pisa Proc Esec 6 2024", all'iban IT51N0523271160000000033613, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 6/2024 R.G.E., lotto n. ____, 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 04/11/2026 alle ore 17:00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno, Piazza Matteotti, 30 si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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 09/11/2026**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time**– per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

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

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

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

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

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista 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 (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. 6/2024 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.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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. Qualora all'esito della nuova vendita 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 rachele.bellesi@pec.odcecpisa.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) Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **non è titolare di partita iva** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento

h) 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;

i) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

j) 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

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente

indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode "Istituto Vendite Giudiziarie" con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito Internet: www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

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

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>

Pubblicità

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

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it - www.venditegiudiziarieitalia.it
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- c) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it - www.idealista.it

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno, 22/07/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Rachele Bellesi