

TRIBUNALE DI PISA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TELEMATICA ASINCRONA
QUARTO ESPERIMENTO

Il **Notaio Salvatore Catania**, con studio in Pisa, Via Matteucci numero civico 36 - Centro Direzionale Forum, tel. 050/503778, professionista delegato e referente nella procedura di divisione incidentale n.1915/2021, in forza di ordinanza di delega del G.E. Dott. Giovanni Zucconi del 12 luglio 2021, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., promossa da **SIENA NPL 2018 S.r.l.**,

AVVISA

che procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona ex art.2, comma primo, lettera h) del D.M. n.32/2015**, per l'acquisto dei beni infra descritti in quattro lotti, alle condizioni, al prezzo che segue nonché nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni ed al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e fermo restando il disposto dell'art.2922 Codice Civile.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt.571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso lo studio del Delegato Notaio Salvatore Catania, in Pisa, Via Carlo Matteucci n.36, Scala B, piano 1°, interno 1, tel.050/503778, scatania@notariato.it.

Descrizione dei beni

LOTTO 4

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito in San Miniato, località Marzana, via Bassa, disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da loggia, ingresso, vano abitabile, locale di deposito, autorimessa e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, quattro camere, ripostiglio e terrazzo, oltre corte esclusiva circostante.

Confina con , con beni di cui ai lotti 1 e 5.

Rilevati al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, foglio 57, particella 214, categoria A/4, classe 5, vani 9,5, superficie catastale totale, escluse aree scoperte, mq.112, Via Bassa piano T-1, rendita euro 716,33.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge, per progetto e per destinazione.

Detti beni sono pervenuti a , per quota indivisa di 1/2 ciascuno, in parte dalla successione legittima di , deceduto in data 1 febbraio, dichiarazione di successione n.24 vol.139, trascritta a Livorno il 31 agosto 1963 al n.4467

particolare. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2016 al n.10433 particolare, l'accettazione tacita di eredità in morte di , da parte degli eredi, in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004; in parte in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Enrico Barone del 25 luglio 1991 repertorio n.8632, trascritto a Livorno il 5 agosto 1991 al n.5898 particolare.

Dalla relazione dell'IVG del giorno 8 settembre 2026, risulta che i beni in oggetto sono occupati dai convenuti.

Giusta le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti 27 luglio 2017, si precisa che il fabbricato in oggetto è stato costruito ed ultimato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state effettuate opere che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni.

Prezzo base di vendita: il prezzo base dell'offerta è pari ad **euro 180.000,00** centoottantamila virgola zero zero);

Offerta minima: euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero);

Rilancio minimo: euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero).

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere depositate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno **9 dicembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it), in modo continuativo **dalle ore 11,00 del giorno 10 dicembre 2026 alle ore 17,00 del giorno 15 dicembre 2026**.

LOTTO 5

La piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito in San Miniato, località Marzana, Via Bassa, adibito in parte a strada privata, in parte a corte ed in parte a orto, della superficie catastale complessiva di mq.8.990 o quanti in effetti siano, con tre manufatti.

Confina con , con , con i beni di cui ai lotti 1, 2, 3 e 4.

Rilevato al catasto terreni del Comune di San Miniato, foglio 57, particelle: -506, seminativo, classe 1, are 52.50, reddito dominicale 40,67 e reddito agrario euro 24,40;

-622, seminativo arborato, classe 2, are 37.40, reddito dominicale euro 19,32 e reddito agrario 10,62.

Detti beni sono pervenuti a per quota indivisa di 1/2 ciascuno in parte, dalla successione legittima di , deceduto in data 1 febbraio, dichiarazione

di successione n.24 vol.139, trascritta a Livorno il 31 agosto 1963 al n.4467 particolare. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2016 al n.10433 particolare, l'accettazione tacita di eredità in morte di , da parte degli eredi, in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa il 12.03.2004; in parte in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Enrico Barone del 25 luglio 1991 repertorio n.8632, trascritto a Livorno il 5 agosto 1991 al n.5898 particolare.

Si precisa che la particella 506 del foglio 57 è gravata da servitù di posa di tubazioni per smaltimento delle acque bianche e nere in favore di e da servitù di installazione di impianto di fitodepurazione delle acque provenienti da dette tubazioni fognarie, giusta atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ricevuto dal Notaio Vincenzo Vettori in data 9 giugno 2005, repertorio n.40451, trascritto a Livorno il 23 giugno 2005 al n.6819 particolare.

Secondo le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti, per i manufatti presenti sui terreni in oggetto non risultano provvedimenti autorizzativi né sono rappresentati catastalmente e, pertanto, dovranno essere demoliti.

Prezzo base di vendita: il prezzo base dell'offerta è pari ad **euro 8.000,00** (ottomila virgola zero zero).

Offerta minima: euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero).

Rilancio minimo: euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere depositate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 9 dicembre **2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it), in modo continuativo **dalle ore 11,00 del giorno 10 dicembre 2026 alle ore 17,00 del giorno 15 dicembre 2026.**

LOTTO 6

La piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito in San Miniato, località Marzana, Via Marzana, della superficie catastale complessiva di mq.1.570, o quanti in effetti siano.

Confina con Via Marzana, con proprietà e con proprietà

Rilevato al catasto terreni del Comune di San Miniato, foglio 58, particelle: -62, seminativo, classe 3, are 4.70, reddito dominicale 1,70 e reddito agrario euro 1,21;

-63, seminativo, classe 4, are 11.00, reddito dominicale euro 1,70 e reddito agrario 2,27.

Detti beni sono pervenuti a per quota indivisa di 1/3 ciascuno, giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alessandro Mattiangeli in data 5 luglio 1977, repertorio n.7608, trascritto a Livorno il 18 luglio 1977 al n.4153 particolare.

Prezzo base di vendita: il prezzo base dell'offerta è pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero).

Offerta minima: euro 1.125,00 (millecentoventicinque virgola zero zero).

Rilancio minimo: euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere depositate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno **9 dicembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it), in modo continuativo **dalle ore 11,00 del giorno 10 dicembre 2026 alle ore 17,00 del giorno 15 dicembre 2026**.

LOTTO 7

La piena proprietà di un complesso immobiliare sito in San Miniato, località Cafaggio, composto da terreni e fabbricati facenti parte di un'azienda agricola e agrituristica, composto come segue:

1) appezzamenti di terreno a giacitura collinare e di fondovalle a varia coltura della superficie catastale complessiva di ettari 47.28.11, o quanti in effetti siano;

2) due fabbricati adibiti all'attività agrituristica, il primo (a) ricettivo disposto su due piani fuori terra e costituito da numero cinque (5) unità abitative indipendenti; il secondo (b) ricettivo disposto su due piani fuori terra costituito da reception, sala presentazione prodotti, servizi, cucina e sala somministrazione;

3) numero dodici fabbricati adibiti all'attività agricola e precisamente:

-c) fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi;

-d) capannone adibito a deposito attrezzi;

-e) capannone adibito a deposito;

-f) tettoia adibita a ricovero foraggio;

-g) manufatto adibito a stalla e ricovero bestiame;

-h) manufatto adibito a ricovero e deposito latte;

-i) tettoia adibita a ricovero foraggio;

-l) manufatto adibito a ricovero bestiame;
-m) manufatto adibito a ricovero bestiame;
-n) tettoia adibita a ricovero foraggio;
-o) tettoia adibita a ricovero bestiame;
-p) stalla adibita a ricovero bestiame.

3) piscina scoperta e locale tecnico con servizi;

4) appezzamenti di terreno a giacitura collinare a varia coltura della superficie catastale complessiva di are 86.70, o quanti in effetti siano.

Il tutto confina con proprietà , con Strada Comunale di Val d'Enzi, con Strada vicinale di Cusignano.

Il tutto risulta rilevato al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, foglio 65, particella 375 subalterno 4, categoria D/10, rendita di euro 11.784,00;

foglio 79, particelle:

-272 subalterno 1, categoria D/1, rendita euro 5.831,78;

-248 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, mq.339, rendita euro 747,83;

-248 sub.3, categoria C/2, classe 2, mq.208, rendita euro 413,17;

-248 sub.4, categoria C/2, classe 2, mq.155, rendita euro 305,74.

al catasto terreni,

foglio 65, particelle:

-206, 262, 103, 389, 390, 69, 266, 267, 268, 269, 270, 287, 289, 290;

foglio 78, particelle:

-170, 258, 24, 248, 249, 260, 261, 263, 264, 28, 287, 289, 291, 293, 61, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 130, 154, 245, 246;

foglio 79, particelle:

- 104, 111, 22, 223, 225, 227, 229, 231, 94, 95, 109, 110, 18, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 20, 200, 202, 205, 221, 23, 177, 25, 10, 11, 249.

I beni identificati al catasto fabbricati, foglio 65, particella 375 sub.4; foglio 79, particella 248, subalterni 2, 3, 4; foglio particella 272 sub.1; al catasto terreni, foglio 65 particelle 206, 262; foglio 78, particelle 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256; foglio 79, particelle 10, 11, 249, sono pervenuti a , per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, in parte giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner in data 22 dicembre 1973, repertorio n.1677, trascritto a Livorno il 12 gennaio 1974 al n.573 particolare; in parte giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner il 31 agosto 1976, repertorio n.2824, trascritto a Livorno il 15 settembre 1976 al n.4388 particolare.

I beni identificati al catasto terreni foglio 65, particelle 103, 389, 390, 69, 266, 267, 268, 269, 270; foglio 78, particelle 170 e 258, sono pervenuti a , per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner in data 16 dicembre 1976,

repertorio n.2962, trascritto a Livorno il 18 gennaio 1977 al n.185 particolare.

I beni identificati al catasto terreni foglio 65, particelle 287, 289, 290; foglio 78, particelle 287, 289, 291; foglio 79, particelle 109, 110, 18, 20, 23, 25, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221, sono pervenuti a , per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, giusta atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Leonardo Ruta il 26 ottobre 2001, repertorio n.92477, trascritto a Livorno il 23 novembre 2001 al n.10727 particolare.

I beni identificati la al catasto terreni foglio 78, particelle 24, 28, 61, 248, 249, 260, 261 263, 264; foglio 79, particella 104, 111, 22, 223, 225, 227, 229, 231, 94, 95, sono pervenuti a , per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Leonardo Ruta il 10 luglio 2001, repertorio n.91345, trascritto a Livorno il 21 luglio 2001 al n.6768 particolare.

Il bene identificato al catasto terreni, foglio 79, particella 177, è pervenuto a , per la quota indivisa di un terzo (1/3) ciascuno, in forza di atto di compravendita ricevuto del Notaio Leonardo Ruta il 14 novembre 2002, repertorio n.97600, trascritto a Livorno il 5 dicembre 2002 al n.12262 particolare.

I beni identificati al catasto terreni, foglio 78, particelle 130, 154, 245, 246, sono pervenuti ai signori a , per la quota indivisa di un sesto (1/6) ciascuno, giusta di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ebner in data 2 febbraio 1980, trascritto a Livorno il 26 febbraio 1980 al n.1333 particolare.

Il terreno identificato al foglio 65, particella 390, è gravato da servitù di passo a favore della particella 70, anche se non è stato individuato il relativo atto di costituzione.

Secondo le risultanze della perizia, i beni di cui al lotto n.7 sono occupati in forza di contratto di locazione stipulato in data 1 febbraio 2003, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Miniato il 24 aprile 2003 al n.928 serie 3. Il custode non ha reperito il relativo contratto presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto, non si conosce la durata del contratto.

Dalla relazione dell'IVG del giorno 25 settembre 2026, inoltre, risulta che per i beni in oggetto, con provvedimento del 6 giugno 2026, è stata autorizzata l'occupazione senza titolo da parte , dietro versamento di un'indennità mensile.

Secondo le risultanze della perizia del CTU Geom. Alberto Bonfanti, per i fabbricati in oggetto sono stati individuati i seguenti provvedimenti urbanistici:

fabbricato a:) casa colonica di vecchia costruzione restaurata con licenza edilizia n.428 del 27 luglio 1973, oggetto di modifiche interne con pratica

edilizia n.375 del 6 maggio 1985 e successivo rinnovo n.134 del 13 febbraio 1992, legittimato con D.I.A. n.237 del 22 marzo 2001 e variante n.78 del 30 gennaio 2003 per realizzazione di tre appartamenti per agriturismo e due per i conduttori, comunicazione di fine lavori prot.n.13147 del 3 maggio 2004 e attestazione di agibilità prot.n.6160 del 26 febbraio 2005; il fabbricato risulta censito come fabbricato di valore architettonico - ambientale nelle schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale, con scheda n.100 dell'allegato 3 del Regolamento Urbanistico.

fabbricato b): edificio di vecchia costruzione oggetto di lavori di cui alla concessione edilizia n.798 del 4 dicembre 1981, varianti n.232 del 27 marzo 1984 e n.195 del giorno 1 febbraio 1992 e D.I.A. n.89 del 16 febbraio 2011 per la costruzione di copertura su terrazza;

piscine: manufatti costruiti con pratica edilizia n.210 del 12 marzo 2004;

fabbricato c): edificio di vecchia costruzione oggetto di autorizzazione edilizia n.467 del giorno 8 gennaio 1992;

fabbricato d): capannone costruito con concessione edilizia n.798 del 4 dicembre 1981 e successive varianti n.232 del 27 marzo 1984 e n.195 del giorno 1 febbraio 1992;

fabbricato e): capannone costruito con concessione edilizia n.798 del 4 dicembre 1981 e successive varianti n.232 del 27 marzo 1984 e n.195 del giorno 1 febbraio 1992;

fabbricati f), g), h), i), l), m), n), o), p): edifici di recente costruzione per i quali non risultano provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi.

Per i fabbricati suddetti, è stata inoltrata presso il Comune di San Miniato in data 24 maggio 2016 richiesta di sanatoria con pratica edilizia n.340/2016. A seguito di richiesta di integrazione del 29 agosto 2016 prot.n.26422 del Settore 3 Servizi Tecnici del Comune di San Miniato, in data 29 settembre 2016 prot.29588 è stata inoltrata parte della documentazione mancante. La pratica, alla data della perizia, risultava ancora sospesa in attesa di integrazione della documentazione richiesta. I costi relativi alla definizione della sanatoria, comprensivi di contributi di

concessione e costruzione, sanzioni, onorari, spese tecniche e amministrative, sono stimabili complessivamente in euro 10.000,00 (diecimila/00).

Il perito ha evidenziato, infine, l'esistenza di alcune difformità sui fabbricati a), b) ed e).

In base al Regolamento Urbanistico vigente, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Edilizia Privata del Comune di San Miniato, la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

- foglio 57, particelle 214, 621: U.T.O.E. n.5 - Borghi interni - «Ambiti della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale»;
- foglio 57, particella 622: U.T.O.E. n.5 - Borghi interni - parte in «Ambiti della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale», parte in «Aree periurbane»;
- foglio 57, particella 506; foglio 65, particelle 375, 206, 262, 266, 267, 268, 269, 270, 287, 289, 290, 289: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec «Colline Interne»»;
- foglio 65, particelle 69, 390: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec«Colline Interne»», parte in «Reti ambientali - Aree di crinale»;
- foglio 65, particella 103: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec «Colline Interne»», e «Reti ambientali - Aree di crinale».
- foglio 79 particelle 248, 11, 18, 20, 22, 23, 25, 94, 95, 110, 111, 177, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 202, 205, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 249: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec «Colline Interne»»;
- foglio 58, particella 62: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Colle di San Miniato sud», parte in «Reti infrastrutturali - Viabilità esistente»;
- foglio 58, particella 63: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Colle di San Miniato sud»;
- foglio 78, particella 263: Territorio rurale parte in «Ambito del territorio rurale - Ec «Colline Interne»», di cui parte in «Reti ambientali - Aree di crinale», parte in «Reti infrastrutturali - Viabilità esistente»;
- foglio 78, particelle 293, 264, 130, 246, 28: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec «Colline Interne»», di cui parte in «Reti ambientali - Aree di crinale»;
- foglio 78, particelle 24, 287, 291: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec «Colline Interne»», e «Reti ambientali - Aree di crinale»;
- foglio 78, particelle 61, 154, 170, 245, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 260, 261, 289: Territorio rurale «Ambito del territorio rurale - Ec «Colline Interne»».

Si precisa che risultano trascritti i seguenti atti aventi ad oggetto i beni della presente procedura:

- atto d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autenticato nelle firme dal Notaio Maria Rosaria Percuoco il giorno 11 novembre 1981 repertorio n.29236, trascritta a Livorno il 20 novembre 1981 al n.7476 particolare, al fine di ottenere la concessione per ampliare la cantina e costruire un fabbricato da adibirsi a ricovero attrezzi, fienile e porcilaia a servizio del fondo identificato catastalmente in San Miniato foglio 65, particelle 68/a, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 103, 104, 105, 116, 117; foglio 78, particella

1/a, 2, 3, 25, 26, 27/b, 108, 109, 27; foglio 79, particella 8, 9, 10, 11, 17/b, 18, 22/b, 23, 24, 25, 26, 95/b, 104/b in parte, 108, 11/b, 112, col quale i contraenti si obbligavano per un periodo stabilito in dieci anni ad effettuare sul fondo tutti gli interventi dichiarati e previsti nel piano di utilizzazione aziendale, a non modificare la destinazione d'uso della costruzione da realizzare, ed a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione l'intero fondo agricolo;

- atto d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autenticato nelle firme dal Notaio Maria Rosaria Percuoco il 13 maggio 1982 repertorio n.31250, trascritto a Livorno il 25 maggio 1982 al n.3382 particolare, al fine di ottenere la concessione ad ampliare gli annessi agricoli a servizio del fondo identificato catastalmente in San Miniato foglio 65, particelle 8, 9, 10, 11; foglio 78, particelle 1, 2, 3, 12; foglio 79, particelle 75, 74, 73, 71, col quale i contraenti si obbligavano per un periodo stabilito in dieci anni ad effettuare sul fondo tutti gli interventi dichiarati e previsti nel piano di utilizzazione aziendale, a non modificare la destinazione d'uso della costruzione da realizzare, ed a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione l'intero fondo agricolo;

- atto d'obbligo in favore del Comune di San Miniato autenticato nelle firme dal Notaio Sabrina Casarosa il 12 marzo 2004 repertorio n.8263, trascritto a Livorno il 17 marzo 2004 al n.2720 particolare, con la quale i contraenti si obbligavano a non mutare la destinazione d'uso delle autorimesse da realizzare e a non cederle separatamente dalle rispettive unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo pertinenziale (in catasto foglio 57, particella 139).

Risulta inoltre trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 14 dicembre 2009 al n.12.300 particolare, un sequestro preventivo penale gravante sui beni rilevati al foglio 65, particella 725 sub.605; foglio 17, particella 507 subalterni 16 e 4; foglio 57, particella 621 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9; particella 214; foglio 65, particella 375 sub.2; foglio 79, particella 248, subalterni 2, 3, 4.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Prezzo base di vendita: il prezzo base dell'offerta è pari ad euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero).

Offerta minima: euro 1.125.000,00 (unmilione centoventicinquemila virgola zero zero).

Rilancio minimo: euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere depositate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno **9 dicembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it), in modo continuativo **dalle ore 11,00 del giorno 10 dicembre 2026 alle ore 17,00 del giorno 15 dicembre 2026**.

A) Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti C.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Egli dovrà esaminare le offerte nel giorno in cui avranno inizio le operazioni di vendita, procedendo secondo le seguenti direttive:

a) saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sotto indicate;

b) qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al prezzo base dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

c) qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 C.p.c., il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Delegato reputasse che ricorrono specifiche condizioni che consentono di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima

parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato, nel termine indicato, le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

d) in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, C.p.c., il Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita).

Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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;

e) in caso di mancanza di offerte, si assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 C.p.c. e l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;

f) all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, si assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 C.p.c. ovvero, in mancanza, si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, C.p.c.;

g) si considererà miglior 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;

h) nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.p.c., il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il delegato riceverà o autenterà la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 C.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590 bis C.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale. Egli potrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art.508 C.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art.585, secondo comma, C.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590 bis C.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti

gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita indicando come prezzo base il prezzo originario.

Qualora non pervengano affatto offerte, il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25% (potendo autorizzarsi da parte del GE riduzioni superiori in presenza di circostanziate condizioni), con identiche successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi esperimenti di vendita.

B) Deposito offerte: le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt.12 e 13 D.M. n. 32/2015. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma, C.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Si potrà usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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, 5° comma, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN sotto indicato, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **"Divisione incidentale R.G.n.1915/2021 Notaio CATANIA versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato al seguente **IBAN IT23H0637014002000010008881** 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'accredito dell'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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) 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.

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.

C) Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, 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;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- i) 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);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) 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);
- e) 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;
- f) 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;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- h) se l'offerta è presentata da più persone (o dal coniuge in separazione dei beni), copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico

o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

j) 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.

D) Modalità di svolgimento della vendita

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 in questa ordinanza 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 procederà 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 viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura sopra indicata 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. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. 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)- 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.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, 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 mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

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.

E) Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE; l'immobile potrà essere visionato 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/> all'interno della categoria immobili,

selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, tel.050/554790, fax 050/554797, www.pisa.astagiudiziaria.com;

b) salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico -, 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;

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

k) 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;

l) 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 suoi recapiti;

m) 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.

Pisa, 24 settembre 2026

Il Delegato

Notaio Salvatore Catania