

TRIBUNALE DI PISA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Gianpaolo Taccola Vanni, Professionista (referente della procedura) delegato dal Tribunale di Pisa con Ordinanza emessa in data 08/05/2025 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. N° 126/2023 promossa dacontro**

AVVISA

che presso lo studio del Professionista Delegato sito in Peccioli (PI), Via Silvio Pellico N° 13 e tramite il portale del Gestore delle Vendite Telematiche www.astetelematiche.it **il giorno 17/12/2026 alle ore 16.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e l'avvio della

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 aggiornata del CTU Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 24 Maggio 2025 e che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LA VENDITA AVRA' LUOGO IN N° 2 LOTTI

1) LOTTO N° 5 formato dai seguenti beni:

BENE N° 14 – Locale di deposito ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, 1, piano T

BENE N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T

BENE N°14

Piena proprietà in Comune di Pontedera (PI) Via Bellincioni N°1 Piano T di un locale di deposito/ripostiglio che al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di conservazione, le facciate esterne risultavano in buono stato e non vi erano segni evidenti di umidità in risalita.

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) nel Foglio 25 particelle N° 370 sub 2 Cat. C/2 Classe 2 –Superficie Catastale mq. 55 Consistenza 31. Si rileva altresì che su detta particella non risulta in atti nessun elaborato planimetrico della geometria del fabbricato.

Piena proprietà 1/1 - Rendita Euro 150,50.

Confini

Il bene confina a sud e ad est con area esterna comune all'intero fabbricato, ad ovest con ingombro vano scala comune all'intero fabbricato, s.s.a..

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza

Il bene risulta di piena proprietà per l'intero all'esecutato pervenuto in dipendenza di successione ex lege in morte della Signora xxxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018. L'Esecutato ha accettato tacitamente l'eredità a suo favore con Ordinanza del Tribunale di Pisa in data 15/12/2022 N° 1084/2022, trascritta a Pisa in data 19/01/2023 Reg. Part. 826.

Servitù e limitazioni d'uso

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli ed atti di questa natura a carico del bene pignorato. Tuttavia nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini del 07/10/1969 rep. n. 114382 veniva costituita sulla particella 58/c (particella definitiva 371), servitù e diritto di passo con ogni mezzo e veicolo a favore della proprietà dei venditori e dei loro aventi causa in quella località.

Analoga servitù veniva costituita a favore dei beni venduti sulle strade dei venditori in quella località.

Procedura Esecutiva R.G.E. N° 126/2023

I venditori nell'atto di vendita assumevano l'impegno di costruire e realizzare sulla particella 58/c (particella definitiva 371) le opere stradali e di urbanizzazione come richiesto dal Comune di Pontedera.

A carico dell'acquirente restava la spesa per la successiva manutenzione pro quota fra tutti gli utenti.

Vincoli e parti comuni

Dalla consultazione della sola planimetria catastale, l'area esterna priva di identificativo proprio risulta a comune con altri subalterni della stessa particella. Per la mancanza dell'elaborato planimetrico, non è possibile accertare quali siano le altre parti comuni dell'edificio.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri condominiali. Da informazioni assunte l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare non risulta costituito in condominio.

Occupazione

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non risulta in essere alcun contratto di locazione. Da informazioni risulta occupato da oggetti di proprietà di terzi senza averne alcun titolo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4

Il Romito, in zona B - sottozona B2.

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta edificato in forza di Licenza Edilizia N° 224/1970 del 21/12/1970 e successiva Licenza Edilizia in variante N° 286/1973 del 31/12/1973.

A queste a seguito Certificato di abitabilità N°. 51/1984 del 13/04/1984.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 24/05/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Non è presente l'impianto elettrico.

Non è presente l'impianto idraulico.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per

Procedura Esecutiva R.G.E. N° 126/2023

la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

BENE N°15

Piena proprietà in Comune di Pontedera (PI) Via Bellincioni Piano T di un terreno - Area urbanizzata sulla quale insiste parte della via pubblica comunale Bellincioni.

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel Foglio. 25, Particella 371. Qualità AREA FAB DM. Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno delle parti del territorio destinate a viabilità pubblica. Superficie 246 mq.

Piena proprietà 1/1.

Confini

Il bene confina a nord con via comunale Ulisse Dini, a sud con prosecuzione della via comunale Bellincioni ad est in parte con area esterna comune al fabbricato di cui fa parte il bene N° 14 di questo Lotto, ad ovest con beni di proprietà dell'Associazione XXXXXX con sede in Pontedera, s.s.a.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza

Il bene risulta di piena proprietà per l'intero all'esecutato pervenuto in dipendenza di successione ex lege in morte della Signora XXXXXX, apertasi in data 05/12/2018. L'esecutato ha accettato tacitamente l'eredità a suo favore con Ordinanza del Tribunale di Pisa in data 15/12/2022 N° 1084/2022, trascritta a Pisa in data 19/01/2023 Reg. Part. 826.

Servitù, limitazioni d'uso

Vedi quanto esposto per le servitù e Limitazioni d'uso, censo, livello al Bene N° 14.

Vincoli e parti comuni

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri condominiali.

Occupazione

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area è interamente occupata dalla strada pubblica Via Bellincioni.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno delle parti del territorio destinate a viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti e di progetto.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite sull'area scoperta, risalgono all'epoca di costruzione degli edifici dello stesso comparto tra l'anno 1970 e l'anno 1976.

Si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 24/05/2025.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

La porzione di strada risulta realizzata con fondo di asfalto, priva di marciapiedi pedonali, dotata di illuminazione pubblica e di caditoie per la regimazione delle acque meteoriche.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'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.

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

Il Lotto 5 che comprende il Bene N° 14 Locale Deposito ed il Bene N° 15 Terreno, è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 8.550,00 (ottomilacinquecentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 6.412,50 (seimilaquattrocentododici /50);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 500,00 (cinquecento/00).**

2) LOTTO N° 1/A formato dai seguenti beni:

BENE N° 1 – Fabbricato rurale ubicato in Pontedera (PI) – Via di Valle N°17

BENE N° 3 - Terreno ubicato in Pontedera (PI) - Via di Valle

BENE N°1

Piena proprietà in Comune di Pontedera (PI) Via di Valle 17 Piano T- 1 di una abitazione rurale con piccolo annesso esterno e resede esclusivo che al momento del sopralluogo si presentava in mediocre stato di conservazione, con diffusi fenomeni di umidità.

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI) nel Foglio 55 particella N° 653 Cat. A/2 Classe 1 – Consistenza 7,5.

Piena proprietà 1/1. Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3.

Confini

L'unità abitativa rurale e l'area esterna su cui insiste, confinano a sud con via Vicinale di Valle, ad est con il Bene N° 2 di cui al Lotto N° 1B, a nord e ad ovest con Bene N° 3 di cui al Lotto 1A., s.s.a..

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza

Il bene risulta di piena proprietà per l'intero all'esecutato pervenuto in dipendenza di successione ex lege in morte della Signora XXXXXX apertasi in data 05/12/2018. L'esecutato ha accettato tacitamente l'eredità a suo favore con Ordinanza del Tribunale di Pisa in data 15/12/2022 N° 1084/2022, trascritta a Pisa in data 19/01/2023 Reg. Part .826.

Servitù, limitazioni d'uso

Dalla consultazione della certificazione notarile, dagli atti di provenienza e dalla visura catastale non risultano vincoli ed atti di questa natura a carico del bene pignorato.

Vincoli e parti comuni

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri condominiali.

Non sono emersi vincoli e patti a carico del bene pignorato.

Occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato a seguito di un contratto di affitto di terreno agricolo ai Rogiti Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 06/03/2013, Repertorio N° 23744/23790 trascritto a Pisa in data 14/03/2013 al N° 2713 di particolare, stipulato alla presenza delle Associazioni di Categoria e della durata di anni 30 con canone complessivo annuo di Euro 1.500,00 (comprensivo anche degli immobili di cui al Bene N° 3).

Con Provvedimento del G.E. del 27/02/2026 è stata accertata l'inopponibilità del contratto di locazione alla procedura esecutiva e quindi all'aggiudicatario, in quanto ritenuto non congruo, poiché il canone annuo risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo come previsto dall'Art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.

L'abitazione rurale è stata costruita in assenza di titolo. Successivamente è stata oggetto di sanatoria in forza di Concessione N° 146/2000 del 18/08/2000 N° Pratica 379/97 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 15/09/2000.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. Tiziano Macchioni depositata in data 24/05/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Non è presente l'impianto di riscaldamento mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico posto all'interno del bagno.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'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.

BENE N°3

Piena proprietà in Comune di Pontedera (PI) di terreni agricoli Qualità Arborato – Vigneto –Pascolo – Uliveto, di superficie convenzionale di 20.360,00 mq.

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di inutilizzo, coperti da folta vegetazione spontanea.

Rappresentazione Catastale

Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel Foglio. 55, Particella 61, Uliveto; Part. 72 Seminativo ; Part. 73 Vigneto; Part. 254 Pascolo; Part. 652 Porzione AA, Seminativo ; Part. 652 Porzione AB, Uliveto.

Al momento del sopralluogo la particella 73 non risultava coltivata a vigneto ma da un impianto di ulivi.

Superficie 20.360,00 mq.

Piena proprietà 1/1.

Confini

I terreni agricoli confinano a sud con via Vicinale di Valle, ad est in parte con Bene N° 1 di cui al Lotto 1/A, in parte con Bene N° 2 di cui al Lotto 1/B, in parte con proprietà della Società Agricola XXXXXX s.a.s e in parte con proprietà Sigg.XXXX e XXXX, a nord in parte con proprietà XXXX e in parte con proprietà XXXXXX, ad ovest in parte con proprietà XXXXX e XXXXX, in parte con bene N° 4 di cui al Lotto 1/B ed in parte con strada Vicinale di Mercatale, s.s.a.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza

Il bene risulta di piena proprietà per l'intero all'esecutato pervenuto in dipendenza di successione ex lege in morte della Signora XXXXXX, apertasi in data 05/12/2018. L'esecutato ha accettato tacitamente l'eredità a suo favore con Ordinanza del Tribunale di Pisa in data 15/12/2022 N° 1084/2022, trascritta a Pisa in data 19/01/2023 Reg. Part. 826.

Servitù e limitazioni d'uso

Dalla consultazione della certificazione notarile, dagli atti di provenienza e dalla visura catastale non risultano vincoli ed atti di questa natura a carico del bene pignorato.

Vincoli e parti comuni

Dalla consultazione della certificazione notarile, dagli atti di provenienza e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri condominiali.

Non sono emersi vincoli e patti a carico del bene pignorato.

Occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società agricola XXXXXX sas la quale detiene il bene in forza di contratto di affitto di terreno agricolo ai Rogiti Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 06/03/2013 Repertori n. 23744/23790 trascritto a Pisa in data 14/03/2013 al N° 2713 di particolare, della durata di anni 30 con un canone complessivo annuo di € 1.500,00 (comprensivo anche degli immobili di cui al Bene 1).

Con Provvedimento del G.E. del 27/02/2026 è stata accertata l'inopponibilità del contratto di locazione alla procedura esecutiva e quindi all'aggiudicatario, in quanto ritenuto non congruo, poiché il canone annuo risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo come previsto dall'Art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene è prevalentemente all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola, ed è in piccola parte in sottozona E4.

Durante il sopralluogo è stata rilevata l'esistenza di due piccoli manufatti in muratura posti in prossimità del confine sud della particella 652. Dalle indagini effettuate non sono state ritrovate pratiche edilizie che abbiano legittimato la loro costruzione, pertanto si ritiene che in assenza di titolo abilitativo si renda necessaria la loro demolizione.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

L'apezzamento costituisce un unico corpo con il Bene 1.

La superficie dei terreni risultava coperta da folta vegetazione spontanea che non consentiva la verifica dell'esistenza di manufatti edificati in assenza di titolo.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'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.

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

Il Lotto 1/A che comprende il Bene N° 1 Abitazione Rurale ed il Bene N° 3 Terreni, è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 154.125,00 (centocinquantaquattromilacentoventicinque/00)**
- **offerta minima euro 115.593,75 (centoquindicicinquacentonovantatre/75);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.euro 5.000,00 (cinquemila/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 bollo) 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 16/12/2026 giorno precedente la data della vendita,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

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, (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:

- 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 .

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- 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 non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;

- H) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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;
- 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 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;
- 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 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.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare all'offerta.

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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- g) 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, Certificato del Registro delle Imprese o altro documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali. 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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Pisa RGE N° 126/2023 all'IBAN IT25Y0637071104000010006381, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva RGE N° 126/2023 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 17/12/2026 alle ore 16.00 presso lo Studio del Delegato in Peccioli Via Silvio Pellico N° 13 si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- c) 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 22/12/2026

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 (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

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

dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

Modalità di aggiudicazione

- a) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate **più offerte valide** il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari 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 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° 126/2023 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

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, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n.7/1976, ovvero dell'art.38 DLgs. 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 gianpaolo.taccolavanni@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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 al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento ed a quello precedente;
- 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;
- la vendita è soggetta alle norme in materia fiscale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.
- l'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;

- 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;
- 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.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale **Custode giudiziario** dei beni **l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa**, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito 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** e **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:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it, www.venditegiudiziarieitalia.it
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- 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.

Pisa, 05/10/2026

Il Professionista Delegato
(Dott. Gianpaolo Taccola Vanni)