

TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA

ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.ssa LAURA PASTACALDI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 181/2022 R.G.E.

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTI 1-2					
Ubicazione:	Lajatico (PI) – Via Volterrana – frazione La Sterza				
Descrizione sintetica:	Lotto 1: porzione unità immobiliare per civile abitazione con resede a comune + magazzino Lotto 2: capannone artigianale				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	occupato				
Valore di perizia	Lotto 1 € 202.000,00 Lotto 2 € 180.000,00	Perizia del:	17.06.2025	Ctu:	Ing. Riccardo Grossi
Prezzo base:	Lotto 1 € 202.000,00 Lotto 2 € 180.000,00	Offerta minima:	Lotto 1 € 151.500,00 Lotto 2 € 135.000,00		
Cauzione minima:	non inferiore al 10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	Lotto 1 € 3.500,00 Lotto 2 € 3.500,00		

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI				
Professionista Delegato:	Dott.ssa Angela Bozzano con studio in Pisa, Via San Martino n.77, telefono 3478727662, e-mail angela.bozzano@studiobozzano.com Pec angela.bozzano@procedurepec.it			
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .			
Visite immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (181/2022), e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	<u>vendita telematica asincrona</u>			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it			
Termine presentazione offerte:	martedì	15.12.2026	ore	13:00
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	mercoledì	16.12.2026	ore	10:30

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Angela Bozzano, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza in data 17.04.2024 e successiva autorizzazione del 20.05.2026

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Pisa, Via San Martino n.77 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it il giorno **16 dicembre 2026** alle ore **10:30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Ing. Riccardo Grossi che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 - Porzione di unità immobiliare per civile abitazione ubicato a Lajatico (PI) - via Volterrana n. 16 - frazione La Sterza

Bene n. 2 - Porzione di unità immobiliare per civile abitazione ubicato a Lajatico (PI) - via Volterrana n. 16 - frazione La Sterza

Bene n. 3 - Magazzino ubicato a Lajatico (PI) - via Volterrana n. 18 - frazione La Sterza

I fabbricati si trovano nel comune di Lajatico, frazione La Sterza, località "I Frati", una zona collinare a prevalente destinazione agricola caratterizzata dalla presenza di edifici sorti lungo le principali vie di comunicazione.

Descrizione

Bene n.1: porzione di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato elevato per un solo piano fuori terra. L'abitazione si articola in ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, w.c., n.2 camere e sala. Sul fronte posteriore è presente un resede recintato prevalentemente destinato a verde ed una tettoia in legno con manto in tegole. Si accede all'immobile dalla via Volterrana (SS439) per mezzo di resede a comune (sub 13). L'immobile in generale si presenta in buono stato conservativo ad eccezione del soffitto del wc dove sono presenti tracce di infiltrazioni che hanno provocato distacco di intonaco.

L'intero fabbricato, di antica costruzione, presenta nel complesso un buono stato manutentivo; l'edificio per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni con finitura a facciavista, orizzontamenti in parte in latero-cemento ed in parte in legno con travi, travicelli e scempiato in mezzane, tetto a padiglione con manto in tegole di laterizio, pareti interne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro camera, persiane e porte interne in legno; pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa. Sul fronte posteriore è presente un resede per lo più adibito a giardino delimitato da muro di cinta in bozze di cls e siepe; sempre sul fronte posteriore è presente una tettoia in legno con manto in coppi ed embrici. Si accede all'immobile dalla via Volterrana per mezzo di resede a comune (sub 13) prevalentemente asfaltato.

Bene n.2: porzione di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato elevato per un solo piano fuori terra. L'unità presenta un unico vano accessibile dall'abitazione adiacente (sub 14 graffata ai sub 15 e 16) - bene n.1. L'immobile in generale si presenta in buono stato conservativo.

L'intero fabbricato, di antica costruzione, presenta nel complesso un buono stato manutentivo; l'edificio per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni con finitura a facciavista, orizzontamenti in parte in latero-cemento ed in parte in legno con travi, travicelli e scempiato in mezzane, tetto a padiglione con manto in tegole di laterizio, pareti interne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro camera, persiane e porte interne in legno; pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico e di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa. Sul fronte posteriore è presente un resede per lo più adibito a giardino delimitato da muro di cinta in bozze di cls e siepe; sempre sul fronte posteriore è presente una tettoia in legno con manto in coppi ed embrici. Si accede all'immobile dalla via Volterrana per mezzo di resede a comune (sub 13) prevalentemente asfaltato.

Bene n.3: vano adibito a magazzino adiacente all'abitazione (bene n.1) con annessa tettoia dell'ex-distributore, pesa pubblica (con modesto locale tecnico) e n.2 binari rialzati per il lavaggio delle auto sottoscocca. Tutti i beni insistono sul piazzale asfaltato a comune.

Gli immobili in generale si presentano in normale stato conservativo ad eccezione:

- di alcune parti sulle pareti del magazzino in prossimità del soffitto dove sono presenti tracce di infiltrazioni che hanno provocato distacco di intonaco;
- di alcuni distacchi localizzati di intonaco e del copriferro delle parti in c.a. nella tettoia dell'ex distributore.

Il magazzino, di antica costruzione, presenta nel complesso un normale stato manutentivo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura e copertura in lungherine e tavelloni con finitura con tegole del tipo marsigliesi, pareti rifinite internamente con intonaco al civile e tinteggiatura ed esternamente con finitura a buccia d'arancia. Infissi in alluminio anodizzato, pavimenti in monocottura ed impianto elettrico minimale.

La pesa, oltre alla bilancia vera e propria, presenta un piccolo annesso dove è posizionata la strumentazione con pareti presumibilmente in muratura, copertura ad un'unica falda in laterizio con copertura in tegole, pareti rifinite sia internamente che esternamente con intonaco al civile e tinteggiatura. Infissi in alluminio anodizzato, pavimenti in monocottura ed impianto elettrico minimale.

La tettoia dell'ex distributore presenta pianta pressoché quadrata e n.4 pilastri in c.a. ai vertici, struttura in c.a. e pavimentazione della porzione sottostante di piazzale in autobloccanti; impianto elettrico minimale.

Inoltre è presente sul fronte posteriore del piazzale una postazione originariamente destinata al lavaggio degli autoveicoli dove ad oggi rimangono n.2 binari sopraelevati presumibilmente realizzati in c.a.

Si accede a tutti gli immobili dalla via Volterrana per mezzo di resede a comune (sub 13) prevalentemente asfaltato.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati:

Bene n. 1 – CF, foglio 7, part. 4, sub 15 – graffato al sub 14 e al sub 16, categoria A/2, classe U, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 149 mq (totale escluse aree scoperte 131 mq), rendita euro 734,01. Tale risultante, come emerge dalla certificazione notarile, in forza di denuncia di ampliamento registrato in data 03 dicembre 2010 al n. 15425.1/2010 (prot. PI0218675) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con i mappali 4/5=4/7=4/9 graffati tra loro a sua volta risultante in forza di denuncia di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata in data 03 marzo 2000 al n. 1099.1/2000 (prot. n.38623) in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali:

* 4/5 così risultante in forza di denuncia di variazione registrata in data 21 ottobre 1992 al n. 466.1/1992 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 4, 6/1 e 6/2=7 (graffati tra loro) del medesimo foglio 7 CF;

* 4/7;

* 4/9 così risultante in forza di denuncia di divisione registrata in data 03 marzo 2000 al n. 1098.1/2000 (protocollo n. 38611) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 4/2, a sua volta risultante in forza di denuncia di variazione registrata in data 21 ottobre 1992 al n. 466.1/1992 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i precitati mappali 4, 6/1 e 6/2=7 (graffati tra loro) del medesimo foglio 7 CF.

Bene n. 2 – CF, foglio 7, part. 4, sub 11, categoria A/2, classe U, consistenza 1 vano, sup. catastale 16 mq, rendita euro 97,87;

Bene n. 3 – CF, foglio 7, part. 4, sub 10, categoria C/2, classe 8, consistenza 31 mq, sup. catastale 40 mq, rendita euro 107,27;

Quanto ai beni 2 e 3, tale risultante, in forza di denuncia di divisione registrata in data 29 novembre 2004 al n. 42275.1/2004 (prot. n. PI0187092) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 4/8 a sua volta risultante in forza di denuncia di divisione registrata in data 03 marzo 2000 al n. 1098.1/2000 (prot. n. 38611) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 4/2 così risultante in forza di denuncia di variazione registrata in data 21 ottobre 1992 al n. 466.1/1992 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 4, 6/1 e 6/2=7 graffiati tra loro del medesimo foglio 7 di catasto fabbricati.

Corrispondenza catastale:

Bene n. 1: stante la perizia (a cui si rimanda) non sussiste corrispondenza catastale. Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati risultano le seguenti difformità:

- la finestra del wc è centrale rispetto alla parete;
- il disimpegno presenta dimensioni minori rispetto a come è rappresentato;
- l'intero ingombro dell'u.i risulta inferiore rispetto a come è rappresentato e di conseguenza alcune aperture risultano traslate.

Bene n. 2: dal sopralluogo e dai rilievi effettuati la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme.

Bene n. 3: non sussiste corrispondenza catastale. Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati risultano le seguenti difformità:

- Nel magazzino è stata realizzata una parete interna ed un controsoffitto per ricavare un ulteriore vano.

Consistenza

Bene n. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,31 mq	123,61 mq	1	123,61 mq	3,15 m	T
Giardino	160,00 mq	160,00 mq	0.1	16,00 mq	0,00 m	T
Tettoia	8,76 mq	8,76 mq	0.2	1,75 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,36 mq		

Bene n. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,52 mq	15,78 mq	1	15,78 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,78 mq		

Bene n. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,63 mq	25,44 mq	0.7	17,81 mq	2,80 m	T
Pesa pubblica	5,94 mq	9,30 mq	0.7	6,51 mq	2,40 m	T
Tettoia distributore	47,10 mq	47,10 mq	0.2	9,42 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,74 mq		

Confini:

Bene n. 1: l'unità in oggetto confina con altri beni dell'esecutato: il resede a comune (sub 13), pesa, magazzino, lavaggio e tettoia (sub 10) e porzione di abitazione (bene n.2 - sub 11), s.s.a.

Bene n. 2: l'unità in oggetto confina con altri beni dell'esecutato: il resede a comune (sub 13), e porzione di abitazione (bene n.1 - sub 14 graffato ai sub 15 e 16), s.s.a.

Bene n. 3: gli immobili in oggetto confinano con altri beni dell'esecutato: in particolare il magazzino e la tettoia dell'ex - distributore confinano con l'abitazione (bene n.1) ed insieme alla pesa ed al lavaggio auto insistono sul resede a comune, s.s.a.

Titolarità:

Bene n. 1: l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

***** (intera piena proprietà per la particella 4 sub 9, oggi sub 16)

***** (intera piena proprietà per la particella 4 sub 5 e 7, oggi sub 14 e sub 15)

Bene n.2 e Bene n.3: l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

***** (per l'intera piena proprietà)

Provenienza: l'intera piena proprietà degli immobili, stante quanto indicato nella certificazione notarile, è stata trasferita agli esecutati come segue:

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità del sig. *****.

Bene n. 1: con atto di conferimento in società dell' 8 settembre 1992 n. 5.991 di repertorio ai rogiti del notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI) trascritto a Livorno il 1° ottobre 1992 ai n.ri 9940/6540 il sig. ***** conferiva nella società ***** il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 4/1, 4/2 e 4/3 del foglio 7 di catasto fabbricati.

Con atto di compravendita in data 02 novembre 1995 n. 12.827 di repertorio ai rogiti del notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI) trascritto a Livorno il 20 novembre 1995 ai n.ri 12708/8271 a) il sig. ***** vendeva al sig. ***** il diritto di piena proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 4/5 del foglio 7 di CF; b) il sig. ***** e la società ***** congiuntamente vendevano, al sig. *****, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 4/7 del foglio 7 CF

Bene n.2 e Bene n.3: l'intera piena proprietà è pervenuta alla società ***** *** per atto di conferimento in società dell' 8 settembre 1992 n. 5.991 di repertorio ai rogiti del notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI) trascritto a Livorno il 1 ottobre 1992 ai n.ri 9940/6540 con cui il sig. ***** conferiva nella società ***** il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 4/1, 4/2 e 4/3 del foglio 7 di catasto fabbricati.

Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso: giusta le risultanze del CTU, non emergono, dalla documentazione agli atti, particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

Parti comuni: fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale. In particolare il sub 13 è un bene comune non censibile: si tratta del piazzale a comune, per lo più asfaltato, di circa 2400 mq su cui insistono i beni dell'esecutato (ed un altro bene non oggetto della presente procedura).

Occupazione: i beni, stante la relazione del Custode, agli atti, e dalle risultanze della perizia, risultano nella disponibilità degli esecutati. In particolare i beni n.1 e 2 risultano nella disponibilità dell'esecutato che risulta ivi residente insieme al coniuge ed ai figli mentre l'immobile di cui al bene 3 risulta nella disponibilità degli esecutati.

Normativa urbanistica

Beni 1, 2 e 3: il fabbricato, come tutta l'area circostante, rientra nel Sub ambito funzionale Area 01 Loc. "I Frati" (scheda di assetto integrato) che prevede per l'area un progetto di riqualificazione del tracciato della SS 439 (P.I.2) attraverso la realizzazione di un Progetto Integrato che consente interventi di ristrutturazione urbanistica ed interventi di nuova edificazione finalizzati alla realizzazione di attività artigianali, commerciali e di servizio con una SLU max di 2'000 mq (che saranno distribuiti sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I.).

Per maggiori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Regolarità edilizia

Bene 1: l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967. In seguito è stata presentata domanda di condono per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati residenziali conclusasi con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.110 del 18/06/1993. In data 05/08/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.212 e successive varianti per opere di ristrutturazione;

In data 25/03/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.274 per ristrutturazione porzione di fabbricato per ampliamento unità abitativa.

In data 10/03/2004 è stata presentata SCIA prot. 0681 per cambio di destinazione d'uso di locale al piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo - SCIA prot. 0681 del 10/03/2004 - in particolare:

- la finestra del wc è centrale rispetto alla parete;
- il disimpegno presenta dimensioni minori rispetto a come è rappresentato;
- la tettoia sul fronte posteriore risulta autorizzata solo in parte (la porzione sopra l'ingresso);
- minime differenze nelle misure rientranti nella tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lajatico non sono state rinvenute né l'A.P.E., né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Bene 2: l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967. In seguito è stata presentata domanda di condono per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati artigianali conclusasi con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.111 del 18/06/1993.

In data 10/03/2004 è stata presentata la D.I.A. prot. n. 681 per cambio di destinazione d'uso di un vano in precedenza destinato a magazzino e successiva Attestazione di Abitabilità per il vano in oggetto prot. 3282 del 13/12/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - DIA prot. 681 del 10/03/2004.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lajatico sono stati rinvenuti le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed elettrico per la porzione in oggetto.

Bene 3

Magazzino: edificato originariamente con C.E. 50/2 del 10/09/1963 per la costruzione di fabbricato ad uso pollaio.

Pesa pubblica: con Autorizzazione Edilizia n. 25/2 prot. 2342 del 25/10/1984 veniva autorizzato un progetto di messa a norma di pesa pubblica e con successiva Autorizzazione n. 15 prot. 3030 del 12/11/1986 veniva presentata una variante per modifica dell'accesso al piazzale.

Tettoia ex distributore: con l'Autorizzazione prot. 1747 del 16/07/1982 per l'ampliamento del piazzale del distributore Total.

In seguito è stata presentata, sia per il magazzino che per l'annesso della pesa, domanda di condono per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati artigianali conclusasi con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.111 del 18/06/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo, in particolare:

- nel magazzino è stata realizzata una parete interna ed un controsoffitto per ricavare un ulteriore vano.
- minime differenze nelle misure rientranti nella tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lajatico non sono state rinvenute né l'A.P.E., né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica dei suddetti immobili, si rinvia alla perizia tecnica, in atti, redatta dall' Ing. Riccardo Grossi, depositata in data 23 giugno 2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

LOTTO 2

Bene n. 4: capannone ubicato a Lajatico (PI) - via Volterrana n.18 - frazione La Sterza località "I Frati",

Descrizione

Capannone artigianale di pianta pressoché rettangolare con altezza massima di circa 9.50 m articolato in un unico ampio locale destinato a laboratorio gommista (circa 470 mq) oltre ad ampio magazzino adiacente e comunicante sul lato lungo, ad una tettoia e pollaio sul fronte posteriore e ad un ulteriore locale di deposito sul fronte principale.

Si accede all'immobile dalla via Volterrana (SS439) per mezzo di resede a comune (sub 13).

L'immobile in generale si presenta in discreto stato conservativo ad eccezione del soffitto del magazzino più grande che presenta segni di infiltrazioni e della copertura del magazzino sul fronte anteriore dove sono dei presenti dei puntelli in acciaio.

Laboratorio gommista: edificio di pianta rettangolare elevato per un solo piano fuori terra con un'altezza complessiva di circa 9.50 m; struttura in c.a. prefabbricato con pilastri, travi longitudinali e travi reticolari ad arco, copertura a volta a botte, tamponamenti in muratura con finitura ad intonaco e pavimento industriale, infissi in metallo e vetro semplice; sul fronte principale è presente un ampio portellone scorrevole.

Magazzino n.1: edificio di pianta rettangolare elevato per un solo piano fuori terra e realizzato in adiacenza al laboratorio ed al magazzino n.2. Presenta pareti in muratura e copertura con elementi in legno e lastre ondulate in cemento-amianto; sul fronte principale è presente un ampio portellone metallico. Impianto elettrico minimale.

Magazzino n.2: ampio fabbricato di forma pressoché rettangolare elevato per un solo piano fuori terra e confinante con il lato lungo del laboratorio artigianale. Struttura in muratura e solaio in laterizio con volta a botte. Pavimentazione in battuto di cemento ed infissi in metallo e vetro semplice. Impianto elettrico minimale.

Tettoia: sul fronte posteriore è presente un'ampia tettoia di pianta rettangolare formata da pilastri in c.a., orditura in parte in legno ed in parte in metallo e lastre ondulate in cemento-amianto.

Inoltre è presente sul fronte posteriore un piccolo annesso in muratura ad uso pollaio (a cui durante il sopralluogo non è stato possibile accedere).

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati al catasto fabbricati del Comune di Lajatico foglio 7, part. 4, Sub 18, Cat D/8, rendita euro 5.291,88

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	441,65 mq	471,05 mq	1	471,05 mq	9,50 m	T
Magazzino 1	44,52 mq	48,27 mq	0.5	24,14 mq	3,40 m	T
Magazzino 2	188,00 mq	199,24 mq	0.7	139,47 mq	5,00 m	T
Pollaio	14,62 mq	16,32 mq	0.3	4,90 mq	1,80 m	T
Tettoia 1	53,33 mq	53,33 mq	0.15	8,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				647,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				647,56 mq		

Confini: L'unità in oggetto confina con altri beni dell'esecutato - il resede a comune (sub 13) e la tettoia (sub 17), proprietà *****, proprietà *****, s.s.a.

Si precisa che la tettoia identificata catastalmente al CF del Comune di Lajatico FGL 7 Part.4 Sub. 17, pur essendo di fatto adiacente al capannone, non fa parte della presente vendita.

Titolarità:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

***** (per l'intera piena proprietà)

Parti comuni: fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale. In particolare il sub 13 è un bene comune non censibile: si tratta del piazzale a comune, per lo più asfaltato, di circa 2400 mq su cui insistono i beni dell'esecutato (ed un altro bene non oggetto della presente procedura).

Provenienza: l'intera piena proprietà degli immobili, stante quanto indicato nella certificazione notarile, è stata trasferita agli esecutati come segue:

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità del sig. *****.

Con atto di conferimento in società dell' 8 settembre 1992 n. 5.991 di repertorio ai rogiti del notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI) trascritto a Livorno il 1° ottobre 1992 ai n.ri 9940/6540 il sig. ***** conferiva nella società ***** il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 4/1, 4/2 e 4/3 (da cui deriva il sub 18) del foglio 7 di catasto fabbricati.

Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso: giusta le risultanze del CTU, non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

Occupazione: i beni, stante la relazione del Custode del 27.02.2022, agli atti, e dalle risultanze della perizia, risulta occupato dall'esecutato che vi svolge attività di gommista.

Normativa urbanistica: il fabbricato, come tutta l'area circostante, rientra nel Subambito funzionale Area 01 Loc. "I Frati" (scheda di assetto integrato) che prevede per l'area un progetto di riqualificazione del tracciato della SS 439 (P.I.2) attraverso la realizzazione di un Progetto Integrato che consente interventi di ristrutturazione urbanistica ed interventi di nuova edificazione finalizzati alla realizzazione di attività artigianali, commerciali e di servizio con una SLU max di 2'000 mq (che saranno distribuiti sull'intera area interessata con meccanismi di perequazione da definire in sede di P.I.).

Per maggiori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata, almeno la porzione originaria, in data anteriore al 1° settembre 1967. In seguito è stata presentata domanda di condono per ampliamento di fabbricati artigianali e per costruzione di capannone artigianale: entrambe i procedimenti si sono conclusi rispettivamente con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.111 del 18/06/1993 e n.117 del 24/08/1993.

In data 01/08/1997 è stata presentata DIA prot. 2704 per opere interne ed adeguamento impianti tecnologici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - DIA prot. 2704 del 01/08/1997.

Alla DIA prot. 2704 è allegato il progetto dell'impianto elettrico.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lajatico non sono state rinvenute né l'A.P.E., né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica dei suddetti immobili, si rinvia alla perizia tecnica, in atti, redatta dall' Ing. Riccardo Grossi, depositata in data 23 giugno 2025, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

Gli immobili sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

LOTTO 1

- prezzo base euro 202.000,00 (duecentoduemila00);

- offerta minima euro 151.500,00 (centocinquantunomilacinquecento/00);
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

LOTTO 2

- prezzo base euro 180.000,00 (centottantamila/00);
- offerta minima euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00);
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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.

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 seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

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.
<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> Tel. 050 513511

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 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 di 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 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 telematicamente 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione entro il versamento del prezzo);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

- d)** copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e)** se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f)** se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g)** se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i)** se l'offerta è presentata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione di 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 alla 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 Es. Imm. 181/2022”, all'IBAN **IT97I0832525300000000306109**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 181/2022 R.G.E., versamento cauzione Lotto ____”, 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;

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 10:30 presso lo Studio del Delegato si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla

stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- 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 proposte 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 **21 dicembre 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 di importo 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 di importo 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**, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., 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 Commercialista 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione 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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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 (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure:

b) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 181/2022 R.G.E.”.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

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

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

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.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. N. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (*creditore fondiario*), 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 a mezzo Pec all'indirizzo angela.bozzano@procedurepec.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

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 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;

- trattandosi di beni venduti in parte da soggetto titolare di partita iva (Beni n. 2, 3 e 4 e porzione del bene n. 1 di proprietà di *****) e in parte da soggetto non titolare di partita IVA (porzione del bene n. 1 di proprietà di *****), la cessione sarà assoggettata alle imposte secondo le disposizioni e le aliquote vigenti alla data del decreto di trasferimento e in base alla condizione fiscale soggettiva 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, Fax 050/554797 email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito internet www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.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;
- 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, 30 settembre 2026

Il Professionista Delegato