

# TRIBUNALE DI PISA

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n.107/2020

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITA'

#### SINCRONA MISTA

#### LOTTO N.2

#### QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Laura Pastacaldi

**Professionista delegato:** Dott. Luca Turbati

| BENI OGGETTO DI VENDITA             |   |                 |              |      |                         |
|-------------------------------------|---|-----------------|--------------|------|-------------------------|
| LOTTO 2                             |   |                 |              |      |                         |
| Ubicazione:                         | Comune di Ponsacco (Pi) – Via Giulio Verne 1/3  |                 |              |      |                         |
| Descrizione sintetica:              | Capannone ad uso laboratorio  |                 |              |      |                         |
| Diritto ceduto:                     | Proprietà   | Quota:1/1       |              |      |                         |
| Disponibilità del bene:             | L'immobile risulta nella disponibilità di un debitore esecutato   |                 |              |      |                         |
| Valore di perizia:                  | € 353.616,00  | Perizia del:    | 17.04.2022   | CTU: | Geom. Chiappalone Marco |
| Prezzo base:                        | € 153.000,00  | Offerta minima: | € 114.750,00 |      |                         |
| Cauzione minima:                    | pari ad almeno il 10% del prezzo offerto  | Rilancio minimo | € 3.500,00   |      |                         |
| DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI |   |                 |              |      |                         |
| Professionista Delegato:            | Dott. Luca Turbati con Studio in Cascina, Viale Comaschi n.59, tel.347/4258404, e-mail: luca.turbati@tin.it      PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it   |                 |              |      |                         |
| Custode:                            | Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet, <u><a href="http://www.ivgpisa.com">www.ivgpisa.com</a></u> .   |                 |              |      |                         |
| 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 <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (107/2020) e compilando i campi richiesti. |                 |              |      |                         |
| Modalità di vendita:                | <u><i>vendita sincrona mista</i></u>  |                 |              |      |                         |

|  |   |                  |                 |  |
|--|---|------------------|-----------------|--|
| <b>Gestore della vendita telematica:</b>             | Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a> |                  |                 |  |
| <b>Termine presentazione offerte</b>                 | <b>06/10/2025</b>   | <b>Ore 13.00</b> | <b>2° Lotto</b> |  |
| <b>Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara</b> | <b>07/10/2025</b>   | <b>Ore 09.30</b> | <b>2° Lotto</b> |  |

Il Dott. Turbati Luca su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 05.08.2022 notificata il 09.08.2022 poichè il 1° Lotto è già stato oggetto di aggiudicazione ed, essendo andati deserti i primi n.3 tentativi di vendita in relazione al 2° Lotto, con successiva delega del 28.01.2024 notificata in data 31.01.2024, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n.107/2020 R.G.E. come integrata dalle Circolari del Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Zinna del 02.02.2022 e del 21.07.2022, essendo andato deserto anche il 4° tentativo di vendita in relazione al 2° Lotto e **poiché l'aggiudicatario della 5° asta effettuata in data 03.12.2024 non ha effettuato il saldo prezzo, con Provvedimento del 19.05.2025 notificato in data 20.05.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Pastacaldi ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario del 2° Lotto ed ha disposto di procedere ad una nuova vendita allo stesso prezzo posto a base dell'ultima vendita,**

#### **avvisa**

**che il giorno 07.10.2025 alle ore 09.30 e seguenti, in relazione al solo Lotto n.2,** procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista del diritto di proprietà dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

**A tale proposito il sottoscritto professionista delegato informa che la Dott.ssa Laura Pastacaldi ha sostituito con decorrenza 09.10.2024 il Dott. Marco Zinna quale Giudice delle Esecuzioni della procedura in epigrafe.**

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno 07.10.2025 alle ore 09.30 in relazione al solo Lotto n.2 presso la sede dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pisa posta in Piazza Vittorio Emanuele II n.2 in Pisa.**

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. in relazione al solo 2° Lotto è previsto per il giorno 27.09.2025 (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex. art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato.

#### **Beni oggetto di vendita**

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile **in relazione al solo Lotto n.2**: per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Geom. Chiappalone Marco del 17.04.2022 che costituisce parte integrante del presente avviso.

## **Lotto 2)**

**DESCRIZIONE:** Il Lotto n.2 è composto dalla proprietà per 1/1 del Bene n.2 (Capannone) ubicato in Ponsacco (Pi) in Via Giulio Verne 1 – 3 ed è attualmente di proprietà degli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno.

Il Lotto n.2 dato dal Bene n.2 è caratterizzato da capannone ad uso laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza sito in Ponsacco (Pi) località Le Memorie con accesso esclusivo carrabile e pedonale da via Giulio Verne n.3.

Tale capannone si compone come segue:

- Porzione di capannone combinato da una zona ad uso uffici articolata sulla parte anteriore del fabbricato prospiciente Via Giulio Verne e una zona ad uso laboratorio oltre locali dedicati al personale (refettorio, spogliatoi e servizi), articolata sulla parte posteriore del fabbricato, prospiciente Via F. Baracca. Le porzioni di fabbricato dedicate al laboratorio risultano in promiscuità con il resto del corpo di fabbrica;
- Compendio di terreni che costituiscono di fatto il cortile e giardino di proprietà esclusiva alle porzioni immobiliari in esecuzione;
- Compendio di terreni ceduti al Comune di Ponsacco per dare origine alla sede stradale di Via Verne.

L'immobile è collocato nelle vicinanze dello svincolo di Ponsacco di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.

Nell'accesso effettuato in data 09.11.2020, il C.T.U. Geom. Marco Chiappalone ha riscontrato che le porzioni immobiliari in esecuzione sono costituite da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un piano fuori terra dove la parte prospiciente Via G. Verne è stata destinata ad uso uffici correlate all'attività e la restante parte prospiciente via F. Baracca ad uso laboratorio e servizi, oltre resede esclusiva.

Le porzioni destinate ad uso uffici sono quelle attualmente ancora utilizzate, mentre la porzione ad uso laboratorio e servizi è in disuso.

Premesso quanto sopra l'immobile manifesta le seguenti sostanziali criticità:

- i locali ad uso ufficio prospicienti la via di Gello e il blocco servizi presentano problemi lesivi sulle partizioni interne probabilmente dovute ad un cedimento della pavimentazione;
- i locali ad uso laboratorio ormai utilizzati esclusivamente per lo stoccaggio di materiali residui dell'originaria attività, risultano in continuità con il restante corpo di fabbrica di proprietà terza e in avanzato stato di degrado, dove il cedimento di alcune porzioni di copertura determinano infiltrazioni meteoriche sulle partizioni di confine.

Premesso quanto sopra l'intero manufatto risulta in mediocre stato conservativo, motivo per il quale, per il suo

utilizzo sono necessari interventi di manutenzione e riparazione a carattere sia ordinario che straordinario nonché adeguativi.

In relazione al Bene n.2 (Capannone) si precisa che:

- la superficie netta e lorda del cortile è pari rispettivamente a 354,84 mq e a 355,61 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,18, è pari a 64,01 mq.
- la superficie netta e lorda del giardino è pari rispettivamente a 847,75 mq e a 855,55 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente di 0,02, è pari a 17,11 mq.
- la superficie netta e lorda dell'opificio ad uso laboratorio è pari rispettivamente a 765,02 mq e a 802,92 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari ad 1,00, è pari a 802,92 mq.

La superficie convenzionale complessiva del capannone è quindi pari a 884,04 mq.

Relativamente alla possibilità di suddividere il bene, il C.T.U. Geom. Chiappalone Marco nella perizia del 17.04.2022 specifica che bisogna tenere in considerazione che attualmente le porzioni di fabbricato in esecuzione risultano in promiscuità con il restante corpo di fabbrica e l'unico accesso diretto per i beni in oggetto è da Via G. Verne.

**PROVENIENZA DEL BENE:** Come specificato nella perizia del C.T.U. Arch. Chiappalone Marco del 17.04.2022 il Bene n.2 oggetto del Lotto n.2 è pervenuto ai n.2 esegutati per la quota di proprietà per ½ ciascuno da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Ponsacco come da atto di compravendita immobiliare rogato da Notaio Michelangeli Edda di Ponsacco (Pi) in data 09.11.1992 avente N. Rep. 187654 e N. Raccolta 16211 trascritto in data 11.11.1992 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno al Reg. Gen. N.11362 e al Reg. Part. N.7448.

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Michelangeli Edda di Ponsacco del 23.06.1995 avente N. Rep. 202695 e N. Raccolta 18091 trascritto in data 29.06.1995 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno al Reg. Gen. N.7250 e al Reg. Part. N.4959 i n.2 esegutati hanno venduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alcune parti dei beni acquisiti con l'originario atto di provenienza del 09.11.1992. Nello specifico le parti cedute consistono in una porzione di locale ad uso laboratorio della superficie coperta di circa 43,00 mq., nella cabina elettrica posta sul lato ovest del fabbricato e in un terreno a resede ad uso esclusivo della superficie di circa 751,00 mq.

Da notare che, sempre come specificato nella perizia del C.T.U. Chiappalone Marco del 17.04.2022, nelle consistenze immobiliari poste in esecuzione è ricompreso, come nel paragrafo sottorappresentato, un piccolo appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al Foglio n.1, Particelle n.1300, n.1301, n.1302, n.1303 e n.1304 intestate agli esegutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, provenienti dal frazionamento delle originarie particelle n.237 e n.245. Premesso quanto sopra le particelle n.1301, n.1302 e n.1304 costituiscono parte della sede stradale di Via G. Verne.

In relazione all'acquisizione da parte del Comune di Ponsacco di detti terreni appena sopra specificati, nei vari atti di provenienza vi è traccia di una occupazione da parte del Comune di Ponsacco per circa 135 mq. finalizzati a dare origine alla sede stradale di Via Verne oltre che degli atti concessori a scomputo degli oneri, ma, oltre a questo, il C.T.U. Geom. Chiappalone Marco nella relazione del 17.04.2022 ha specificato di non aver reperito alcun atto formale che ne trasferisse formalmente la proprietà.

Il resto per titoli anteriori al ventennio.

In relazione all'immobile oggetto di pignoramento, come anche attestato dalla perizia del Geom. Chiappalone Marco del 17.04.2022, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata e la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:** Il Bene n.2 (Capannone) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco (Pi) al Foglio 1, Particella 244, Subalterno 1, Categoria D1, Rendita Catastale Euro 5.825,63, Piano Terra.

Il Capannone (Bene n.2) risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco (Pi) rispettivamente al:

Foglio 1 Particella 571, Qualità seminativo, Classe 2,

Foglio 1 Particella 1300, Qualità Vigneto, Classe 2,

Foglio 1 Particella 1301, Qualità Vigneto, Classe 2,

Foglio 1 Particella 1302, Qualità Vigneto, Classe 2,

Foglio 1 Particella 1303, Qualità Seminativo Arborato Classe 1,

Foglio 1 Particella 1304, Qualità Seminativo Arborato Classe 1.

Dal raffronto della documentazione catastale reperita con quanto rilevato nell'accesso effettuato in data 09.11.2020 il C.T.U. Geom. Chiappalone Marco nella relazione del 17.04.2022 ha specificato quanto segue:

- il compendio dei terreni inseriti nella procedura, ha destinazione diversa da quella catastalmente dichiarata, in quanto costituisce quota parte del resede e giardino del corpo di fabbrica principale o parte della viabilità pubblica;
- i titolari catastali corrispondono parzialmente a quelli reali, in quanto alcune particelle di terreno intestate agli esecutati, costituiscono parte della viabilità pubblica di Via G. Verne.

Il C.T.U. Geom. Chiappalone Marco nella perizia del 17.04.2022 ha poi riscontrato quanto segue:

- la planimetria catastale del capannone rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n.1 Particella n. 244 Subalterno n.1, non da evidenza di sostanziali difformità;
- relativamente al compendio dei terreni posto in esecuzione, non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nelle visure catastali e quelle esistenti, per i seguenti motivi:
  - a) la maggior consistenza dei terreni costituisce il resede esclusivo del capannone (giardino e corte);
  - b) le particelle n.1301, n.1302 e n.1304 intestate agli esecutati rappresentano quota parte della viabilità pubblica di Via G. Verne.

**CONFINI:** L'unità immobiliare caratterizzata dal Bene n.2 (capannone) confina con le proprietà di seguito rappresentate:

- a nord/ovest con i beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al Foglio 1 Particella 244 Subalterno 2 intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a nord/est con i beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al Foglio 1 Particella 181 intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a sud/est con Via Giulio Verne;
- a sud/ovest con: beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al Foglio 1 Particella 26

intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio 1 Particella 585 intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio 1 Particella 561 intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo se altri.

**PARTI COMUNI:** Come specificato nella perizia del 17.04.2022 del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco i beni in relazione al Lotto n.2 formalmente sono ben definiti e non hanno parti a comune. La parte di fabbricato ad uso laboratorio e il resede di proprietà esclusiva non sono però fisicamente separati dalle maggiori consistenze del complesso immobiliare.

**SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI:** Come illustrato nella perizia del 17.04.2022 del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco dalla presa visione dei luoghi e dalla consultazione dei titoli di provenienza dei beni in esecuzione, non vi è evidenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Come specificato nella perizia del 17.04.2022 del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Come specificato nella perizia del 17.04.2022 del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco in occasione dell'accesso verbalizzato in data 09.11.2020 e come risulta dalla relazione di ricognizione del Custode Giudiziario IVG Srl di Pisa ex art.560 c.p.c. depositata in data 21.12.2023 l'unità immobiliare relativa al 2° Lotto risulta nella disponibilità dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**NORMATIVA URBANISTICA:** Come specificato nella perizia del 17.04.2022 del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco il fabbricato e i terreni ricompresi nel presente Lotto n.2, secondo le indagini effettuate presso il Comune di Ponsacco e il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso in data 02.09.2021, risultano inquadrati come sotto specificato:

a) nel Piano Strutturale: all'interno dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale;

b) nel Regolamento Urbanistico:

b.1) in parte nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1 - Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale all'interno del comparto "k" ove è stata adottata la disciplina di cui all'art.24 delle NTA;

b.2) in parte in aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza individuata dalla variante n°6 al R.U. (approvata con Deliberazione del C.C. n°12 del 24.04.2012 e successiva n°32 del 23.07.2012) nel quadro conoscitivo alla scheda n°3 disciplinato dall'art.25.1, quale area a riconversione;

b.3) in parte strada di piano.

**REGOLARITA' EDILIZIA:** Come specificato nella perizia del 17.04.2022 del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco, l'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Preso atto che l'immobile è di vecchia costruzione e già esistente alla data del 01.09.1976, a seguito dell'istanza di accesso agli atti formulata dal C.T.U. Geom. Chiappalone Marco nei confronti del Comune di Ponsacco, il perito, come specificato nella Relazione del 17.04.2022, ha potuto riscontrare i seguenti atti:

- Concessione per la esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.26 L.47/85 Prot. n.3405/1990; Pratica Edilizia n.250 del 1990 avente ad oggetto edificazione di un tramezzo non portante posto all'interno del vano principale. Data protocollo 30.03.1990.
- Concessione per la esecuzione di opere n.26/1995; Pratica Edilizia n.74 del 1993 avente ad oggetto: ampliamento fabbricato produttivo in Ponsacco fra Via G. Verne e Via F. Baracca. Data emissione: 07.04.1995.
- Concessione per la esecuzione di opere interne; Pratica Edilizia n.344 del 1994 avente ad oggetto: demolizione pareti non portanti all'interno dell'edificio. Data relazione: 21.07.1994.
- Concessione per la esecuzione di opere n.93/1996 (non attinente alle porzioni immobiliari in esecuzione); Pratica Edilizia n.244 del 1995 avente ad oggetto: variante alla concessione edilizia n.26/1995. Data emissione: 30.07.1996.
- Concessione per la esecuzione di opere n.226/1998; Pratica Edilizia n.285 del 1996 avente ad oggetto: completamento opere di cui alla concessione edilizia n.26/1995; Data emissione: 18.12.1998.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:** Come specificato nella perizia del 17.04.2022 del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco le fondazioni sono presumibilmente in cemento armato a platea o travi rovesce; l'esposizione è frontalmente a est su Via G. Verne, lateralmente a sud parallelo alla Via di Gello e il prospetto tergale a ovest prospiciente via F. Baracca; l'altezza interna utile è minima 3,97 m, massima 5,63 m (sul colmo).

Le strutture verticali sono ad intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato. con tamponature in muratura e non si ravvedono quadri lesivi. Il solaio di copertura è a capanna in latero-cemento con tiranti in acciaio mentre il manto di copertura è in elementi di cotto tipologia tegole marsigliesi. Le pareti esterne sono in laterizio intonacato a civile su entrambe le facciate mentre quelle interne sono in muratura di mattoni forati rifinite ad intonaco civile. La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia. Gli infissi esterni sono in ferro e in vetro mentre quelli interni sono caratterizzati da porte tamburate in legno ad anta battente. Una parte degli uffici è frazionata con partizioni mobili modulari.

L'impianto elettrico è realizzato prevalentemente all'esterno, l'impianto idrico è caratterizzato da tubazioni poste sotto-traccia, con produzione di acqua calda ad uso sanitario da bollitori elettrici. In relazione all'impianto termico si specifica che la zona uffici è riscaldata da condizionatori a pompa di calore mentre in relazione all'impianto antincendio lo stesso è caratterizzato da sistema di idranti non attivo. Sussiste un impianto telefonico/rete dati ed un impianto antintrusione non attivo. Il cancello è automatizzato ed è presente un terreno esclusivo ed un posto auto su resede esclusivo.

Nella perizia del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco del 17.04.2022 si precisa che l'immobile e gli impianti ad esso asserviti risultano in precario stato conservativo e necessitano di interventi sia di manutenzione conservativa che adeguativa.

Inoltre si precisa che non esiste il certificato energetico dell'immobile – APE, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico mentre non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra elencate con quanto rilevato in occasione dell'accesso verbalizzato in data 16.04.2021, come specificato nella perizia del Geom. Chiappalone

Marco del 17.04.2022, non vi è evidenza di sostanziali difformità che non possano essere ricondotte a semplificazioni di rappresentazione grafica.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso 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.

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

L'immobile, caratterizzato dalla presenza **del Bene n.2 in relazione al solo Lotto n.2**, è posto in vendita senza incanto in modalità sincrona mista alle seguenti condizioni:

**Lotto 2):**

- **prezzo base di Euro Centocinquantatremila/00 (Euro 153.000,00);**
- **offerta minima Euro Centoquattordicimilasettecentocinquanta/00 (Euro 114.750,00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro Tremilacinquecento/00 (Euro 3.500,00).**

**B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei**



### **beni.**

- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge n.47 del 28.02.1985 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 ed ai riferimenti contenuti nella Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che i soggetti eseguiti **non sono titolari di partita iva.**
- Gli **oneri fiscali** (Registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e dei relativi bolli che sono a carico della procedura. Si informa che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art.2 del Decreto 15 ottobre 2015 n.227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle Ordinanze di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica-cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

## **C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Soggetti legittimati a presentare offerte**

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma

dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

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

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

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto *analogico-cartaceo* ovvero con *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

#### **Presentazione in modalità analogica-cartacea**

Le offerte di acquisto **in relazione al solo Lotto n.2** dovranno essere presentate in busta chiusa, di persona oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale nonché a mezzo di procuratore legale a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c, **entro le ore 13.00 del giorno 06 ottobre 2025 presso lo studio del Professionista Delegato posto in Viale Comaschi n.59 a Cascina (Pi)** nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e comunque **previo appuntamento** (tel.347/4258404, email: luca.turbati@tin.it, PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it).

Le offerte **in relazione al solo Lotto n.2** dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta. L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad Euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- **i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (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 il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica: dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

- **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
- **l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- **il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori qualora lo stesso sia inferiore ai novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. Lo stesso termine di pagamento non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione.
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle Ordinanze di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

Nella stessa busta contenente l'offerta, in relazione al solo 2° Lotto, dovrà essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile **a pena di inefficacia della stessa**, per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a "Procedura Esecutiva N.107/2020 RE Tribunale di Pisa" che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta). Verranno accettati anche assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

Inoltre, nella stessa busta contenente l'offerta, per ogni singolo lotto, dovranno essere allegati:

- se persona fisica:
  - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
  - fotocopia del codice fiscale;
  - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero;
  - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
- se società o persona giuridica:
  - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o

- dei rappresentanti legali;
- copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio certificato del registro delle imprese e/o statuto vigente con relative autorizzazioni necessarie per statuto o legge) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

### **Presentazione in modalità telematica**

Le offerte in via telematica **in relazione al solo Lotto n.2** dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

**A tale proposito si precisa che sussiste la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o anche dal suo procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

L'offerente dovrà versare anticipatamente per ogni singolo lotto, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - intestato a "Procedura Esecutiva N. 107/2020 RE Tribunale di Pisa" avente IBAN "IT 57 F 08358 70951 000000775960", importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, **con riferimento al solo Lotto n.2** ed avente causale "Procedura Esecutiva N.107/2020 R.E. Lotto n.2 versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

L'offerta redatta in modalità telematica, **in relazione al solo Lotto n.2, dovrà essere compilata in tutti i campi previsti** e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. n.32 del 26.02.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

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

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (107/2020);
- il numero o altro dato identificativo del Lotto (Lotto n.2);
- l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita (Dott. Turbati Luca);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita del solo 2° Lotto (07.10.2025 ore 09.30);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori qualora lo stesso sia inferiore ai novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. Lo stesso termine di pagamento non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero;
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea);
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2 comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali e copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio certificato del registro delle imprese e/o statuto vigente con relative autorizzazioni necessarie per statuto o legge) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato nel presente avviso. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario;
- mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

##### **Esame delle offerte**

**Il giorno 07 ottobre 2025 alle ore 09.30 in relazione al solo Lotto n.2 presso la sede dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pisa posta in Piazza Vittorio Emanuele II n.2 in Pisa**, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico -cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

##### **Offerte inefficaci**

In relazione **al solo Lotto n.2** saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

### **Modalità di aggiudicazione**

Al momento dell'apertura delle buste, **in relazione al solo Lotto n.2**, potranno verificarsi le seguenti situazioni:

**a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.**

In caso di presentazione per quel lotto (Lotto n.2) di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta;

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

In caso di presentazione per quel lotto (Lotto n.2) di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà, ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c., salvo istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza chiedendogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta. Il professionista delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore procedente esprima parere favorevole sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

**c. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione per quel lotto (Lotto n.2) di più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e quindi non inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 60 (sessanta) secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista 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, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta presentata per prima.



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

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

#### d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita informando il Giudice dell'Esecuzione.

### **E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

#### **Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

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

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

In caso di inadempienza **dell'aggiudicatario** 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**

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura in relazione al Lotto n.2 in oggetto un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, co. 5 del D. Lgs. n.385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e congruaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà

essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura in relazione al Lotto n.2 in oggetto un credito derivante da mutuo fondiario, si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Viale Comaschi n.59 a Cascina (Pi), PEC: [luca.turbati@pec.odcecpisa.it](mailto:luca.turbati@pec.odcecpisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

#### **Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) 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 10 giorni dall'aggiudicazione e comunque quanto prima, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo [luca.turbati@pec.odcecpisa.it](mailto:luca.turbati@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

### **F. ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Offerta per persona da nominare**

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

#### **Consultazione della documentazione**

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

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

### **Richiesta informazioni**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato e/o dal Custode Giudiziario a chiunque vi abbia interesse.

### **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 (107/2020) e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode Giudiziario.

### **Custode Giudiziario**

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, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com).

Per prenotare le visite presso l'immobile è possibile inoltre utilizzare la seguente mail: [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com).

### **Eventuale liberazione dell'immobile**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

### **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, alla presente vendita, sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione delle ordinanze di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti internet Casa.it e Idealista.it tramite il servizio "Rete Aste Real Estate";
- pubblicazione delle ordinanze di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";

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

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

Cascina, 25.06.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Turbati