

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 12/2024

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco Zinna

Professionista delegato: dott. Giacomo Caciagli

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO UNICO					
Ubicazione:	Pisa fraz. Calambrone – Viale del Tirreno 80 – piano 1				
Descrizione sintetica:	Appartamento di civile abitazione, compreso in maggior complesso immobiliare, situato al primo piano del blocco "D" contraddistinto dall'interno 6, composto da ingresso/cucina, due camere, un bagno con disimpegno e un ripostiglio, oltre a una terrazza di mq 85. Comprende un vano di deposito in separato corpo di fabbricato e due posti auto scoperti.				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Sussiste contratto di locazione scaduto; non risulta il rinnovo				
Valore di perizia:	€ 192.309,53	Perizia del:	15/01/2025	Esperto	Dott. agr. Giovanni Benvenuti
Prezzo base:	€ 192.000,00	Offerta minima:	€ 144.000,00		
Cauzione minima:	Pari o superiore 10% de prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 3.500,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott. Giacomo Caciagli con studio in Pontedera (PI), Via M. L. King n.60, tel. 347 6616520, e-mail giacomo.caciagli68@gmail.com, Pec giacomo.caciagli@pec.odcecpisa.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 (12/2024), 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:	08/10/2025	ore	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	09/10/2025	ore	17:00		

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Dott. Giacomo Caciagli (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del **29/05/2025**) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. **12/2024**,

avvisa che

il giorno **09/10/2025** alle ore **17:00**, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Pontedera (PI), Via M. L. King n. 60, e tramite il portale del gestore **www.astetelematiche.it**, avrà luogo l'esame delle offerte per la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ

TELEMATICA ASINCRONA

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile; per maggiore dettaglio si rimanda alla relazione dell'esperto **dott. agr. Giovanni Benvenuti** che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto Unico:

Compendio pignorato ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Calambrone - viale del Tirreno 80, piano 1, composto da quattro unità immobiliari (un appartamento per civile abitazione, un vano di deposito in separato corpo di fabbrica e due posti auto scoperti), è compreso nella porzione nord di un maggior complesso immobiliare edificato nel secolo scorso nel periodo compreso tra gli ultimi anni '20 e i primi anni '30 per essere adibita a colonia marina per i figli dei ferrovieri. Il complesso è stato successivamente trasformato e destinato ad usi residenziali. L'appartamento di civile abitazione, situato al primo piano del blocco "D" contraddistinto dall'interno 6, è composto da ingresso/cucina, due camere, un bagno con disimpegno e un ripostiglio, oltre a una terrazza di mq 85. Il vano di deposito, a pianta rettangolare, è situato al piano terreno del corpo di fabbrica blocco "F" contraddistinto dall'interno 1, separato da quello in cui è ubicato l'appartamento. I due posti auto scoperti, entrambi a pianta rettangolare e adiacenti tra loro, sono ubicati in un'area situata a nord dei corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare.

Consistenza

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq.	1	90,00 mq.	3,18 m.	1
Vano deposito	7,00 mq.	0,25	1,75 mq.	2,40 m.	T
Posto auto scoperto	12,00 mq.	0,35	4,20 mq.	0,00 m.	T
Posto auto scoperto	12,00 mq.	0,35	4,20 mq.	0,00 m.	T

Totale superficie convenzionale 100,15 mq

Rappresentazione Catastale: il bene oggetto di vendita è così rappresentato

Catasto Fabbricati (CF) Comune di Buti											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	113	9	73		A2	2	4 vani	90 mq.	€ 674,49	1	
	113	9	93		C2	U	6 mq.	7 mq.	€ 30,99	T	
	113	9	192		C6	U	12 mq.	12 mq.	€ 74,99	T	
	113	9	193		C6	U	12 mq.	12 mq.	€ 74,99	T	

Le planimetrie catastali delle quattro unità immobiliari sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Il complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato fu dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 (comma 3, lettera A) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 parte seconda, con decreto della Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici, rep. n. 170/2006 del 10 maggio 2006 trascritto a Pisa il 15 settembre 2006 al n. 12479 di particolare.

Il bene è pertanto soggetto alla facoltà di prelazione di cui all'art. 60 del D. Lgs 42/2004.

La zona del Calambrone nella quale sono ubicati i beni pignorati è contigua al Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli ed è soggetta anche agli strumenti di pianificazione dell'Ente Parco.

Stato conservativo:

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari pignorate apparivano in condizioni di conservazione ordinaria, ad eccezione di un'infiltrazione di acqua presente nella parte alta di una parete perimetrale, in prossimino del cassonetto di una tapparella avvolgibile.

Parti comuni:

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico del mappale 9, prot. 52205/2023 (Doc. "F"), risulta che costituiscono parti condominiali del complesso quelle identificate nel foglio di mappa 113 dai seguenti mappali: mappale 9 sub 39 (corridoi, scale, ecc. censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88 e ai subalterni 90, 91, 296, 500 e 501), 9 sub 79 (locale tecnico censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 67 a 78), 9 sub 291 (locale tecnico Enel censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88, dal 90 al 140 e ai subalterni 296, 500 e 501), 9 sub 292 (locale tecnico censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 78 e ai subalterni 500 e 501), 9 sub 293 (resede comune a tutti i subalterni), 9 sub 294 (locale tecnico censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88 e ai subalterni 90, 91, 296, 500 e 501), 9 sub 295 (deposito acqua a comune censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88 e ai subalterni 90, 91, 296, 500 e 501).

Servitù, limitazioni d'uso:

Dai documenti consultati e dagli accertamenti svolti non è emersa l'esistenza di servitù, né di censi, né di livelli, né di usi civici

Dall'atto di provenienza, risulta che l'appartamento è inserito in condominio e gli impianti e le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari che delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare erano state realizzate con criterio unitario e che quindi esistevano le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia, con posa in opera di tubazioni anche a distanze inferiori a quelle legali dai reciproci confini, il tutto

nei limiti della vigente normativa urbanistica.

Il soggetto cedente si riservò la proprietà esclusiva dei lastrici solari non ceduti in uso od in proprietà esclusiva ad altri e l'esecutato concesse la propria approvazione affinché potesse trasformare in qualsiasi modo tali lastrici solari in terrazze, disponendone a propria discrezione, anche installandoci impianti solari;

L'esecutato si impegnò a concedere al cedente, a titolo di comodato gratuito per la durata di venti anni, lo spazio sovrastante i posti auto, per collocarvi impianti fotovoltaici a cura e spese della stessa, che avrebbe provveduto all'installazione dell'impianto fotovoltaico ed alla posa di un unico contatore per l'alimentazione degli impianti condominiali, quantificando al condominio bimestralmente il relativo importo da rimborsare; le parti espressamente pattuirono che gli eventuali benefici o incentivi pubblici e/o privati connessi all'impianto fotovoltaico sarebbero andati ad esclusivo favore del cedente in quanto proprietaria dell'impianto stesso; gli impianti nella loro configurazione definitiva non erano ancora funzionanti essendo in fase di completamento gli allacci definitivi alle pubbliche utenze e il cedente si obbligò a ultimare quanto necessario anche ai fini del rilascio della certificazione energetica alla fine dei lavori contestualmente alla abitabilità/agibilità e fine lavori.

Occupazione:

Il bene è stato locato con decorrenza 03/02/2015 e scadenza 02/02/2019; non risulta alcun rinnovo.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Vincoli e oneri condominiali:

In data 5 novembre 2024 l'amministratore condominiale del complesso immobiliare di cui è parte il compendio staggito, appositamente interpellato, ha comunicato che l'esecutata ad oggi risulta debitrice della somma di €1.745,54 relativa al preventivo gestione ordinaria 2023/2024. Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi all'immobile in questione

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni del presente lotto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisa con il n. 207/2024 di protocollo e allegato all'atto 15 ottobre 2024 ai rogiti del notaio Longobardo di Empoli repertorio n. 12896 trascritto a Pisa il giorno 17 successivo al n. 14380 di particolare (Doc. "G") attesta che dagli atti del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni nonché dagli atti del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli con delibera n. 18 del 10.05.2002 e successive varianti (ultima quella n. 22 del 23.06.2014) la destinazione urbanistica dell'immobile posto in località Calambrone e rappresentato nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati dalla particella 9 del foglio 113 del Comune di Pisa è la seguente:

"Secondo la cartografia allegata al Piano di Gestione rientra nella Zona di recupero edilizio e urbanistico funzionale regolamentata nel Titolo V - Capitolo IV - Unità di servizio collettivo del Calambrone - delle

Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Il Piano di gestione è stato approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10 maggio 2002 e successive varianti, ultima la delibera del Consiglio Direttivo n° 22 del 23 giugno 2014".

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dall'esperto nominato e depositata 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.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

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

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

- **prezzo base di** € 192.000,00 (centonovantaduemila/00);
- **offerta minima** € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00);
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. € 3.500, 00 (tre milacinquecento/00).**

B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della

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>.

vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo **giacomo.caciagli@pec.odcecpisa.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti

per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**n. 12/2024**);
- D) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita (**dott. Giacomo Caciagli**);
- F) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**09/10/2025 h. 17:00**);
- 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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione 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 dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Procedura Esecutiva 12/2024 R.G.E."**, IBAN IT 83 Q 05232 71131 000000033636, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **"Procedura Esecutiva n. 12/2024 R.G.E. - lotto unico versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il

termine indicato.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **09/10/2025** alle ore **17:00** 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 presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 14/10/2025.**

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

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

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

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

Termini e modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007. (dichiarazione di provenienza del denaro).

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Procedura esecutiva n. 12/2024 R.G.E.”**, IBAN IT 83 **Q 05232 71131 000000033636** (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, **Procedura esecutiva n. 12/2024 R.G.E.**

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c. il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione

dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Creditore fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo giacomo.caciagli@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

D. 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 immobile venduto da **soggetto passivo ai fini IVA** la vendita è soggetta ad **Imposta IVA**, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

E. 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 Casa.it, Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pontedera, 27/06/2025

Il Professionista Delegato
Dott. Giacomo Caciagli