

Procedura Endoesecutiva n. 58/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista Delegato: Dott.ssa Katiuscia Orsucci

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA – LOTTO N. 8**

BENI OGGETTO DI VENDITA				
LOTTO	N. 8			
Ubicazione:	Magazzino e terreno (beni nn. 11 e 12) Via Vicinale del Salcione – Loc Barcarelli Pontedera (PI) Terreno (bene n. 13) Via Vicinale del Salcione – Loc Barcarelli Palaia (PI)			
Descrizione sintetica:	Magazzino e due terreni			
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota	1/1	
Disponibilità del bene:	nella disponibilità del convenuto secondario			
Valore di perizia:	€ 64.000,00	Perizia del	21/03/2022	Ctu Geom. Arrighi Giacomo
Prezzo base	€ 51.200,00	Offerta minima	€ 38.400,00	
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 1.000,00	
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI				
Professionista Delegato	Dott.ssa Katiuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e-mail korsucci@yahoo.it e Pec katiuscia.orsucci@procedurepec.it .			
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, sito internet, www.ivqpisalivornogrosseto.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 (58/2023), e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	vendita sincrona mista			
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	giorno	09/02/2026	ore 13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	10/02/2026	ore 09:30	



La Dott.ssa Katiuscia Orsucci (su delega alle operazioni di vendita del Giudice Dott. Marco Zinna del 23/10/2023 notificata via Pec il 24/10/2023) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura endoesecutiva n. 58/2023 R.G. promossa da ***** contro *****

avvisa

che il **giorno 10/02/2026 alle ore 09:30 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto 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, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 09/02/2026** e le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. devono essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto.

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno 10/02/2026 alle ore 09:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sita in Pisa (Pi), Piazza Vittorio Emanuele II n. 2.

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 Dott.ssa Katiuscia Orsucci.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei beni posti in vendita, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione (resa nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) del Geom.

Arrighi Giacomo che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO N. 8

Il lotto n. 8 è composto da un magazzino (bene n. 11) e terreni (beni nn. 12 e 13).

I beni oggetto di vendita sono costituiti dall'intera piena proprietà di un magazzino e di terreni.

Descrizione del lotto:

Bene n.11 - Magazzino ubicato a Pontedera (Pi) – via Vicinale del Salcione – Località Barcarelli

Manufatto parzialmente interrato, composto da due locali ad uso ricovero attrezzi e materiali posto nel Comune di Pontedera, località Barcarelli, accessibile da via Vicinale del Salcione tramite beni costituenti il presente lotto. Detto bene è posto in zona a carattere rurale, accessibile tramite strada vicinale.

Il manufatto risulta interrato per tre lati, ha struttura in muratura e copertura piana con solaio in latero cemento.

Le porte esterne sono in legno ed è sprovvisto di infissi alle finestre, la pavimentazione è in battuto di cemento.
All'epoca della perizia il manufatto si presentava in pessimo stato di manutenzione e con vistose macchie di umidità.

Bene n.12 – Terreno ubicato a Pontedera (Pi) – via Vicinale del Salcione – Località Barcarelli

Appezzamento di terreno destinato a uliveto posto nel Comune di Pontedera, località Barcarelli, accessibile da via Vicinale del Salcione tramite terreno di cui al successivo bene n° 13. Esso è posto in zona a carattere rurale, accessibile tramite strada vicinale.

Dalla perizia emerge che i terreni non hanno potenzialità edificatoria e sono inseriti in contesto agricolo, destinati a oliveto.

Bene n.13 - Terreno ubicato a Palaia (Pi) – via Vicinale del Salcione – Località Barcarelli

Terreno costituente un unico corpo con i precedenti beni nn° 11 e 12 e posto nel Comune di Palaia, accessibile da via Vicinale del Salcione. Esso è posto in zona a carattere rurale, accessibile tramite strada vicinale.

Dalla perizia emerge che il terreno non ha potenzialità edificatoria ed è inserito in contesto agricolo destinato in parte a oliveto.

Rappresentazione Catastale:

Il bene n.11 oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera, il bene n 12 è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, I bene n. 13 è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Palaia.

Catasto Fabbricati (CF) Pontedera												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	57	53		C2	1	19		25 mq	78,5 €	S1		

Catasto Terreni (CT) Pontedera										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	23				Bosco ceduo	U	4160 mq	7,52 €	1,29 €	
57	38				Seminativo	2	400 mq	1,96 €	1,03 €	

					arborato						
57		52			Oliveto	2	8280 mq	14,97 €	19,24 €		

Catasto Terreni (CT) Palaia											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	219				Oliveto	2	810 mq	3,56 €	2,3 €		

Corrispondenza catastale:

Giusta le risultanze della perizia redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) dal CtU Geom. Arrighi Giacomo.

Bene n. 11: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti il CTU non ha rilevato evidenti difformità.

Bene n. 12: i terreni sono destinati a oliveto e formano un unico corpo con il terreno di cui al bene n° 13 (Catasto Terreni Comune di Palaia Foglio 23, Particella 219), mentre sulla mappa catastale risultano da quest'ultimo separati dalla strada vicinale denominata Barcarelli.

Bene n. 13: il terreno è destinato in parte a oliveto e forma un unico corpo con il bene n° 12 (Catasto Terreni Comune di Pontedera Foglio 57, Particelle 23, 38 e 52), mentre sulla mappa catastale risulta da quest'ultimo separato dalla strada vicinale denominata Barcarelli.

Confini: i beni di cui al presente Lotto (beni nn. 11, 12 e 13) formano un unico corpo che confina con via Vicinale del Salcione, proprietà ***** o suoi aventi causa, proprietà ***** o loro aventi causa, salvo se altri.

Provenienza:

I beni oggetto di vendita sono pervenuti ai sig.ri ***** tra loro in comunione legale per la quota di 1/2 e a ***** coniugi in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ***** con atto ai rogiti Notaio Galeazzo Martini di Pontedera del 5/10/1984 Rep. n 197437 e trascritto a Livorno il 19/10/1984 R.P. 7378 limitatamente al bene identificato al catasto terreni del Comune di Palaia al foglio 13 part. 219, e trascritto a Pisa il 18/10/1984 R.P. 9155 per i restanti beni oggetto di vendita.

Patti (beni nn. 11, 12 e 13): dall'esame degli atti il CtU non ha rilevato gravami in genere, di cui al quesito se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

Servitù, limitazioni d'uso: i beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dai proprietari. I beni nn. 11 e 12 sono gravati da servitù di metanodotto trascritta a Pisa in data 06/10/2011, registro generale n. 17404, registro particolare n. 11114, a favore della *****

Parti comuni (beni nn. 11, 12 e 13): i beni non risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari.

Vincoli o oneri condominiali (beni nn. 11, 12 e 13): non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato conservativo:

Dalla relazione datata 11/07/2025 del Custode emerge che il lotto si presenta in mediocri condizioni e in stato di abbandono. Inoltre il Custode segnala la presenza di fitta vegetazione.

All'epoca della perizia il manufatto era in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sia le murature che la copertura evidenziano parti degradate che necessitavano di interventi di manutenzione straordinaria.

Stato di occupazione (beni nn. 11, 12 e 13):

I beni risultavano nella disponibilità del convenuto secondario.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Giusta le risultanze della perizia redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) dal CtU Geom. Arrighi Giacomo.

Bene n. 11: nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera il fabbricato è posto in Zona E3, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.4 e 66 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi, oggetto di istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994, presentata al Comune di Pontedera in data 28/02/1995, pratica n. 316. Nel fascicolo è presente documentazione scrittografica, pareri favorevoli della Provincia di Pisa in merito al vincolo idrogeologico e della Commissione Interna 1° Settore Urbanistica in merito al vincolo istituito dal Sistema Regionale delle Aree Protette, ma non risulta presente il provvedimento finale del rilascio della Concessione a Sanatoria.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla pratica di cui sopra, il CTU non ha rilevato evidenti difformità.

Bene n. 12: nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera i terreni risultano inseriti come di seguito indicato:

- Particella 23 e porzione della Particella 38 in Zona E4, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate, in cui gli interventi sono disciplinati dagli artt. 11.5 e 46 delle vigenti

Norme Tecniche di Attuazione;

- Particella 52 e porzione della Particella 38 in Zona E3, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.4 e 66 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Bene n. 13: nel Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia è individuato in territorio agricolo aperto esterno ad U.T.O.E. e U.T.A., sottoposto a vincolo idrogeologico.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta (nella procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2017 R.E.) da Geom. Arrighi Giacomo, depositata in data 21/03/2022 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.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Bene n. 11:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità è sprovvista di impianti.

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

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

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

Lotto n. 8

- prezzo base di € 51.200,00 (cinquantunmiladuecento/00);
- offerta minima € 38.400,00 (trentottomilaquattrocento/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00 (mille/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. 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 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 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 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, 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.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, 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 i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È 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.

- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la vendita non è soggetta ad IVA saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La presentazione dell'offerta presuppone la **presa visione e la conoscenza integrale** nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'**offerta presentata è irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno 09/02/2026.

Modalità di presentazione delle offerte, soggetti legittimati alla 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.

Prima opzione – Presentazione con modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13.00 del giorno 09/02/2026 presso lo studio del Professionista Delegato**, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00 previo appuntamento.

Lo studio del Professionista Delegato è sito in Santa Maria a Monte (Pi), via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli e i recapiti del medesimo sono i seguenti tel. 0587/354860, cellulare 344/1230449, e-mail korsucci@yahoo.it e Pec katiuscia.orsucci@procedurepec.it.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. 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.

Le offerte 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:

a) i dati dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale Partita Iva (per coloro che intendo partecipare in qualità di titolari di impresa o liberi professionisti), domicilio, stato civile, 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 deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale e partita Iva della stessa e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **b) i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura endoesecutiva 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;

c) 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;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In mancanza di indicazione del termine lo stesso sarà ricondotto a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati nonché di conoscere integralmente ed accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – i seguenti documenti:

1. assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione): l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Endoesec. n. 58/2023 R.G. Trib. Pisa Orsucci K." dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto costituente il deposito per cauzione; il versamento di una cauzione di importo superiore al 10% del prezzo offerto verrà valutato dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta. Agli offerenti che non risultino aggiudicatari all'esito delle operazioni di vendita, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento;

2. eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"): tale richiesta dovrà essere allegata all'offerta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

3. altri documenti da allegare:

3a. 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);

3b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA);
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

Seconda opzione – Presentazione con modalità telematica

Le offerte in via telematica 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@giustiziacerit**.

Coloro che intendono presentare l'offerta con modalità telematica possono usufruire dell'assistenza gratuita fornita dalla società Aste Giudiziarie presso il Tribunale di Pisa - ufficio di assistenza alle vendite telematiche, alla quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:

<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente (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..

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, 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura

Endoesecutiva "Tribunale di Pisa Proc. Endoesecutiva n. 58/2023" Iban: IT18H0832571150000000305614, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Endoesecutiva n. 58/2023 R.G., lotto n. 8, 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.

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 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

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 - 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;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta 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);
- 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);
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN 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 e 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;
- 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;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le 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 (salvo 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, certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA), fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- 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.

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 10/02/2026 alle ore 09:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa (sita in Pisa (Pi), Piazza Vittorio Emanuele II n. 2) 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 dinanzi al delegato.

Offerte inefficaci

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

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

Qualora i creditori non abbiano presentato istanza di assegnazione, si provvederà all'aggiudicazione secondo le modalità di seguito descritte. Al momento dell'apertura delle buste 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 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 di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato comunicherà al creditore procedente la suddetta circostanza al fine di esprime, nel termine di 15 giorni, le proprie determinazioni in merito all'offerta. Il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire determinazioni. In caso di parere contrario all'aggiudicazione il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto 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 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 sarà trascorso il tempo massimo di 60 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 garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

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.

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.

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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione. 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 decaduta 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 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 eseguita, 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 conguaglio, 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.

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) 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.**.

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.

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.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo katiuscia.orsucci@procedurepec.it al Professionista Delegato la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

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.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode 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 (58/2023), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

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 numero civico 81, telefono: 050.554790 e sito internet www.ivgpisalivornogrosseto.com.

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 la 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 e Idealista.it - Gruppo eBay.

Rinvio alle disposizioni di legge



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

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Katiuscia Orsucci

