
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA PASTACALDI LAURA

Professionista delegato: dott. David Bacci

ASTA ASINCRONA TELEMATICA

Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno, via Delle Grazie, 5, telefono 0586-20141

www.astetelematiche.it

IMMOBILE

Ubicazione: Comune di PISA

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Diritto ceduto: PROPRIETA'

Valore di perizia 98.000,00 Perizia del 24/07/2024

Visite ed
informazioni su
immobili:

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite il portale del Ministero della Giustizia, accedendo ad un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**" 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 (17/2024), scegliendo la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i campi richiesti Per informazioni sull'immobile è possibile rivolgersi al custode giudiziario dei beni: **Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, siti web: www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Prezzo base 98.000,00 Offerta minima 73.500,00

Termine presentazione offerte il giorno 14/04/2026 alle ore 13.00

Deliberazione sull'offerta ed inizio gara fra gli offerenti il giorno 15/04/2026 alle ore 15:00.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il dott. David Bacci nominato Professionista Delegato dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 18/09/2025.

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Calcinaia, Via Della Botte, 65A, tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it, il giorno **mercoledì 15 aprile 2026** alle ore **15:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

A. DESCRIZIONE DEI BENI

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

Il bene oggetto di vendita è costituito da

Appartamento ad uso residenziale facente parte di un maggior fabbricato di tipo condominiale residenziale formato da dodici appartamenti e da dodici autorimesse, ubicato a Pisa, via Cervino n.21.

L'immobile è posto al piano secondo dell'edificio, il quale si eleva complessivamente a quattro piani fuori terra, essendo il piano terreno occupato da autorimesse singole e i piani superiori occupati da quattro appartamenti per piano.

All'appartamento si accede a mezzo resede condominiale e vano scale comune, privo di ascensore.

L'immobile si compone di un locale ingresso-soggiorno dotato di balcone, un cucinotto che si affaccia senza chiusure sul locale soggiorno citato, un ripostiglio/dispensa, un bagno e una camera matrimoniale. L'appartamento non è corredato da locali ad uso autorimessa.

Complessivamente l'immobile ha una superficie lorda di circa 55 mq, oltre a circa 3 mq di balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Sig.ra esecutata è coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. **** Omissis ****. Il bene è stato tuttavia acquistato dalla Sig.ra **** Omissis **** come bene personale ai sensi dell'art. 179 lett. f e secondo comma del codice civile ed è quindi escluso dalla comunione con il coniuge.

CONFINI

L'immobile confina con resede comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, vano scale comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	54,80 mq	1	54,80 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	2,70 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				55,65 mq		
Incidenza condominiale:				5,00		
Superficie convenzionale complessiva:				58,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 0,65 Piano 0-2
Dal 14/02/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 0,65 Piano 0-2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3

Cl.5, Cons. 4
Rendita € 485,47
Piano 0-2

Catasto **Fabbricati**
Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1
Categoria A3
Cl.5, Cons. 4
Rendita € 491,67
Piano 0-2

Catasto **Fabbricati**
Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1
Categoria A3
Cl.5, Cons. 4
Superficie catastale 50 mq
Rendita € 491,67
Piano 0-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali rilevabili dal certificato ipotecario speciale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
	47	851	19	1	A3	5	4	50 mq	491,67 €	0-2	

Corrispondenza catastale

Il CTU attesta che non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento alla planimetria catastale in atti il CTU osserva le seguenti divergenze rispetto allo stato effettivo rilevato, come visibile dalla planimetria dello stato rilevato sulla quale tali divergenze sono state segnalate:

- la zona cucinotto è divisa dalla zona giorno attraverso un muretto basso ad uso parapetto e un'apertura priva di infisso; tale muretto non è rappresentato nella planimetria catastale;
- nel soggiorno di fatto è presente un pilastro che non è rappresentato nella planimetria catastale;
- nel cucinotto, in angolo in adiacenza alla parete che divide il cucinotto dal ripostiglio-dispensa, di fatto è presente una risega (verosimilmente consistente in un cavedio o un pilastro) che non è rappresentato nella planimetria catastale;
- la parete che separa il soggiorno dalla camera presenta una risega che non è invece rappresentata nella planimetria catastale, dove il divisorio appare con sviluppo planimetrico rettilineo;
- l'intera parete posta sul lato sud-ovest dell'immobile, che separa l'unità dal vano scale e da altra unità confinante, risulta traslata in direzione sud-ovest di circa 60 cm rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale, come risultante sovrapponendo la planimetria catastale stessa al rilievo eseguito; tale aspetto comporta quindi una minore superficie catastale rispetto alla superficie lorda effettiva.

In relazione alle divergenze catastali sopra riscontrate il CTU rileva che, nonostante debba essere conseguita l'esatta rappresentazione grafica (attualmente mancante), la consistenza catastale dell'immobile riscontrabile in visura (4 vani) coincide con quella effettiva e non vi è perciò difformità dal punto di vista catastale al fine dei passaggi di proprietà dell'immobile. Del pari non risulta in questa sede necessario né eseguibile un aggiornamento catastale d'ufficio in quanto alcune delle divergenze sopra elencate ricorrono anche rispetto alle pratiche edilizie, per cui l'aggiornamento catastale risulterebbe disallineato con lo stato autorizzato in atti e sarebbe quindi opportuno procedere allo stesso nell'ambito di una pratica di sanatoria edilizia, non eseguibile nell'ambito dell'incarico affidato alla scrivente, il tutto come meglio chiarito al paragrafo "Regolarità Edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, nonostante la presenza di finiture datate.

Il CTU rileva infatti che, con riguardo alle parti private dell'immobile, queste non mostrano particolari segni di degrado o usura; fa eccezione unicamente la presenza di sfogliature sulla pittura della soletta in calcestruzzo armato all'intradosso del balcone posto superiormente a quello dell'immobile in oggetto, verosimilmente dovuta ad infiltrazione di acqua sul pavimento del balcone del piano terzo; tale elemento denota la necessità di un intervento manutentivo di competenza esclusiva della proprietà dell'appartamento sovrastante a quello oggetto di perizia.

Per quanto riguarda le parti condominiali il CTU rileva un buono stato conservativo delle facciate dell'edificio che risultano state mantenute nell'anno 2013, come da documentazione edilizia estratta dagli archivi comunali.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni comuni agli immobili facenti parte del fabbricato condominiale, tra i quali anche quello periziato, il vano scale condominiale, il resede che circonda il fabbricato, il vano contatori Enel e un locale comune ad uso ripostiglio in cui è installato l'autoclave.

Sono inoltre parti comuni le strutture, componenti e impianti che per propria natura hanno caratteristiche strutturali o funzionali all'uso comune, per cui nel caso in esame sono da ritenersi comuni le facciate del fabbricato, le strutture dell'edificio, la copertura, l'impianto di scarico dei liquami e gli altri elementi comuni per legge e consuetudine, con particolare riferimento a quanto disciplinato dall'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza del bene il CTU non rileva servitù esplicite espresse.

Il CTU non rileva inoltre la presenza di censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura a scheletro indipendente in calcestruzzo armato, con tamponamenti in laterizio e solai in laterocemento. Le pareti sono rifinite con intonaco civile. La copertura è di tipo a padiglione con aggetti di gronda in cemento armato e manto in tegole di laterizio di tipo marsigliese. Gli infissi esterni sono in legno di pino con essenza a vista e vetrate singole e sono dotati di avvolgibili in pvc. Il pavimento interno all'appartamento è costituito da plance in laminato effetto legno con sola eccezione dei locali bagno e ripostiglio/dispensa dove sono presenti mattonelle in ceramica. L'impianto termico è costituito da caldaia a gas a condensazione di recente installazione (gennaio 2024) e radiatori in ghisa. L'utenza idrica è

autonoma. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Il resede condominiale è rifinito in ghiaia con porzione costituita dal vialetto di accesso al vano scale condominiale pavimentata con mattonelle di klinker. Il vano scale ha una pavimentazione in mattonelle di monocottura e la scala è pavimentata con lastre in travertino. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno con chiusura blindata esterna al pannello. Il resede condominiale è recintato con muretto rivestito in mattonelle ad effetto pietra e con ringhiera metallica, con due cancelli carrabili ed un cancellino pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/06/2024
- Scadenza contratto: 05/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

In data 15/05/2024 il CTU ha trasmesso a mezzo pec una richiesta all'Agenzia delle Entrate di ricerca di eventuali contratti di locazione in essere inerenti all'immobile periziato. L'Agenzia delle Entrate ha risposto negativamente evidenziando che l'ultimo contratto di locazione registrato per l'immobile in oggetto decorreva dal 06/04/2023 e scadeva il 05/04/2023 (si veda la risposta dell'Agenzia delle Entrate in Allegato n.7); l'Agenzia delle Entrate ha inoltre fornito alla scrivente il contratto di locazione scaduto fornito dall'Agenzia delle Entrate.

Successivamente, in occasione dell'effettuazione del sopralluogo in data 11/07/2024, avvenuto alla presenza del custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie), IL CTU ha constatato l'occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra **** Omissis **** nata in Moldovia il 10/05/1984, c.f. **** Omissis ****, la quale ha esibito un contratto di locazione registrato in data 18/06/2024 (contratto pertanto non emerso dalla ricerca effettuata in precedenza dall'Agenzia delle Entrate) decorrente dal 06/06/2024 al 05/06/2025. Si produce il contratto di locazione in essere.

Si evidenzia che il contratto di locazione in essere risulta non opponibile alla procedura in quanto la data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento (19/01/2024).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1991	** Omissis **	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Gambini	14/02/1991	29537	13191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	19/02/1991	2566	1917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda al certificato ipotecario speciale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 01/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Pisa il 06/05/2021
Reg. gen. 9275 - Reg. part. 1402
Quota: 1/1
Importo: € 24.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.823,94
Note: Ipoteca giudiziale in virtù della Sentenza di Condanna n.282/2012 resa dal Tribunale di Crotone - sezione distaccata di Strongoli.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 19/01/2024
Reg. gen. 1166 - Reg. part. 836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si rimanda al certificato ipotecario speciale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia fa parte di un maggior fabbricato ubicato nella zona est del comune di Pisa. E' attualmente vigente il Regolamento Urbanistico da ultimo variato a seguito del programma per la riqualificazione urbana di cui al DPCM 25/05/2016, con pubblicazione sul BURT del 11/10/2017. Inoltre in data 13/11/2023 è stato avviato il procedimento per la formazione del POC, che quindi è attualmente in fase preliminare di raccolta dei contributi da parte dei cittadini.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in area residenziale, zona Q3c ("ambito prevalentemente residenziale della qualificazione, assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo") che risulta normata dall'art. 1.2.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento.

Sull'area in cui sorge il fabbricato si rileva la presenza del vincolo per rischio aeroportuale con classificazione in zona di rischio B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Per la costruzione iniziale del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stata presentata la pratica edilizia n.367 del 1975 ed è stata rilasciata la licenza di costruzione n.423 del 18/09/1975.

Per l'apporto di alcune modifiche è stata presentata la pratica di variante n.1070 del 1975, per la quale è stata rilasciata la licenza di costruzione n.584 del 28/11/1975.

Per l'apporto di ulteriori varianti in corso d'opera è stata presentata la pratica n.908 del 1976, per la quale è stata rilasciata la licenza di costruzione n.518 del 18/10/1976.

In data 13/12/1976 è stata rilasciata dal comune di Pisa la dichiarazione di abitabilità del fabbricato n.84/1976.

Per la manutenzione delle facciate e dei muretti divisori del resede è stata infine presentata la CILA n.152 del 22/01/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato effettivo rilevato del bene è sostanzialmente attinente allo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia a variante (pratica n.908 del 1976, per la quale è stata rilasciata la licenza di costruzione n.518 del 18/10/1976). Fanno eccezione alcune difformità che sono quasi tutte presenti anche sulla rappresentazione della planimetria catastale in atti:

- la zona cucinotto è divisa dalla zona giorno attraverso un muretto basso ad uso parapetto e un'apertura priva di infisso; tale muretto non è rappresentato nella planimetria dell'ultima pratica edilizia in atti;
- nel cucinotto, in angolo in adiacenza alla parete che divide il cucinotto dal ripostiglio-dispensa, di fatto è presente una risega (verosimilmente un cavedio o un pilastro) che non è rappresentata nella planimetria dell'ultima pratica edilizia in atti;
- la parete che separa il soggiorno dalla camera presenta una risega che non è invece rappresentata nella planimetria dell'ultima pratica edilizia in atti, dove il divisorio appare con sviluppo planimetrico rettilineo;
- nel bagno non è presente di fatto un setto divisorio che è riportato nella rappresentazione planimetrica della pratica edilizia in atti.

Per quanto riguarda le difformità sopra elencate, vista l'incertezza sulla valenza strutturale della risega presente nel cucinotto e la conseguente incertezza sull'applicabilità esclusiva dell'art.34 bis del DPR 380/2001, il CTU ritiene che, in via cautelativa, per la regolarizzazione del bene sia necessaria la presentazione di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della LR 65/2014.

Per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale si stimano a corpo spese complessive pari a € 5.000,00, delle quali il CTU tiene conto per la valutazione del bene riportata al paragrafo "Stima".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 728,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 892,93

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Lo Studio Caira incaricato di amministrare il condominio di cui fa parte l'immobile ha fornito al CTU la situazione dettagliata con i resoconti dello scorso anno e di quello in corso, da cui si deduce che il debito scaduto rimasto a carico dell'esecutata per l'anno 2023 ammonta ad € 165,76, mentre le spese previste per l'anno in corso (2024) ricadenti sull'immobile in oggetto sono pari a € 710,93.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU **ING. ZUCHELLI BARBARA** depositata in data **24/07/2024** 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 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.

B. 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 euro 98.000,00 (euro novantottomila/00);**
- **offerta minima euro 73.500,00 (euro settantatremilacinquecento/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 2.000,00 (euro duemila/00).**

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.

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

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

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>.

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare, **all'IBAN IT71A0523270951000000034522**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 17/2024 R.G.E., 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **mercoledì 15 aprile 2026 alle ore 15:00** presso lo studio del Professionista Delegato a Calcinai (Pi) in via Della Botte, 65A, 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 quinto giorno**

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.

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

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

Modalità di aggiudicazione

- a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.
In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.,:
 - all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
 - se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione delle 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 per il presente esperimento.

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 alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita;
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. **17/2024** 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.

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 **david.bacci@pec.it** la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

Secondo la risoluzione 38/e del 28/05/2021, la richiesta di agevolazioni, va assunta nella forma della *“dichiarazione autenticata nelle firme, da autorità anche diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, stilata ed allegata al provvedimento stesso”*.

La richiesta di agevolazioni dovrà quindi essere autenticata da pubblico ufficiale (notaio, segretario comunale, ecc.).

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 comunicazione 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 privato la vendita è soggetta ad Imposta registro, 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.

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 www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento da concordare telefonicamente chiamando il numero 0587-720323 in orario d'ufficio (da lunedì a venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00).

- 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>.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto nel presente avviso si rinvia all'ordinanza di vendita e alle norme di legge vigenti.

Calcinaia, 30 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
dott. David Bacci

APPENDICE

INDICE:

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI
2. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA
3. DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA
4. MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Art. 12 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

2. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Art. 13 MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

3. DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

Art. 14 - DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

4. MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Art. 15 MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della 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 e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. 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.