

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

Il Dott. Fabiano Matteo Longo (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 02/12/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 219/2024 R.E. promossa da ORTLES 21 SRL contro: *** ***,

avvisa

che il giorno **04.06.2026** alle ore **16:00** e seguenti, tramite il sito www.astetelematiche.it, procederà alla **vendita con modalità telematiche senza incanto ed eventuale gara in modalità asincrona** dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C..

Beni oggetto di vendita

Lotto 1

Descrizione dei beni:

Bene 1: Villa ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) – Via Sant'Andrea, 47 – Piano T-1-2.

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50% del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato. L'unità immobiliare in oggetto è articolata su tre piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso, disimpegno, corridoio, ripostiglio e sala pranzo al piano terra, attraverso vano scala si raggiunge il piano primo dove sono ubicati i vani cucina-pranzo, ampio salone soggiorno, 3 camere di cui una con stanza armadi, n. 2 bagni e n. 3 terrazze, oltre a vano scala secondario proveniente dal piano terra e vano scala che conduce alla mansarda, costituita da ampio vano su due livelli con accesso ad ampia terrazza esterna. I tre lati liberi esterni sono contornati da giardino a comune con le altre due unità immobiliari costituenti l'intera proprietà pignorata.

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.

Bene 2: Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) – Via Sant'Andrea, 47 – Piano T.

Trattasi di unità immobiliare adibita a garage di pertinenza dell'immobile descritto al bene 1, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, composto al proprio interno da unico ampio vano ad uso garage.

Rappresentazione catastale:

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI):

- **Fg. 14, Part. 538, Sub. 1**, Categoria A2, Classe 5 Consistenza 14,5 vani, Superficie catastale 490 mq, Rendita € 2.396,36, Piano T-1-2.

Il CTU fa presente che non sussiste corrispondenza catastale. Nel sopralluogo effettuato dal CTU il 14/02/2025 alla presenza del custode e dell'esecutata, ha riscontrato alcune lievi difformità al piano terra ed al piano primo, mentre la mansarda risulta assai più ampia di quella rappresentata sulla planimetria catastale.

Il CTU fa presente che sarà necessario provvedere, dopo il decreto di trasferimento e nei termini di legge (120 gg.), alla variazione catastale a seguito di sanatoria edilizia.

- **Fg. 14, Part. 538, Sub. 2**, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 48 mq, Superficie catastale 52 mq, Rendita € 277,65, Piano T.

Il CTU fa presente che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Provenienza:

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, il CTU nella propria relazione dichiara che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Il bene è pervenuto alla Sig.ra *** con atto di compravendita Rogiti Notaio Marino Marcantonio in data 29/07/1977, trascritto presso Ufficio prov.le di Pisa – Territorio – Servizi di Pubblicità immobiliare in data 04/08/1977, Reg. Gen. n. *** e Reg. Part. n. ***.

Confini:

Bene 1: l'unità immobiliare pignorata, confina con proprietà ****, residua proprietà dell'esecutata su più lati, s.s.a. e/o diversi confini.

Bene 2: l'unità immobiliare pignorata, confina con corte comune su più lati e residua proprietà dell'esecutato, s.s.a. e/o diversi confini.

Parti comuni:

Come rilevato dal CTU, sia per il bene 1 che per il bene 2, il complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è costituito da alcune parti condominiali come previsto dal codice civile e nello specifico presenta il resede che circonda la proprietà dell'esecutato su tre lati a comune delle tre unità immobiliari pignorate.

Servitù, censo, livelli, usi civici:

Per entrambi gli immobili, il CTU rileva che sul terreno costituente resede pertinenziale a comune delle tre unità immobiliari pignorate, come indicato nell'atto di provenienza del terreno su cui sorge il fabbricato, individuato al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio 14, particella 538, esiste l'obbligo contrattuale di frazionare una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3,75 e la lunghezza di ml. 25,80 da destinare a proseguimento di Via Cimabue, sulla quale esiste diritto di passo a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore di tutti gli acquirenti e suoi aventi titolo (atto notaio Marino Marcantonio del 29/07/1977, rep. ***/***).

Occupazione:

Secondo quanto risulta dalla perizia del CTU, gli immobili risultano occupati dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

Situazione urbanistica:

Da accertamenti effettuati dal CTU, i fabbricati di cui l'unità immobiliare pignorata fanno parte, sono ubicato in zona "Q2" ambiti di qualificazione a prevalente funzione residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico, normato dall'art. 15.2.2 delle N.T.A..

Bene 1: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. *** del 04/08/1977 e successive varianti del 28/07/1978 e del 26/01/1980, ed è stata resa Abitabile con Autorizzazione n. *** del 05/02/1982.

Successivamente a tale data non si sono riscontrati titoli edilizi ad eccezione della Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione Straordinaria n. ***/2011 del 16/11/2011, prot. *** per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU il 14/02/2025 e dal confronto con la planimetria catastale in atti dal 28/10/1983, con i suddetti titoli riscontrati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune lievi difformità ai piani terra e primo, mentre il piano secondo (mansarda) risulta del tutto difforme con importante aumento di S.U.L.

Il CUT fa presente che tale difformità dovrà essere sanata nei termini di legge e comporterà il pagamento sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione per la superficie ampliata, oltre ad una sanzione pecuniaria (oblazione) da € 1.032,00 ad € 10.320,00 come previsto dal DPR 380/2001, come modificato dalla Legge 105/2024 e come chiarito dalle linee di indirizzo del MIT del 30/01/2025, salvo il conguaglio che il Comune può richiedere.

Il costo complessivo compreso di spese tecniche e degli oneri per la variazione catastale viene stimato prudenzialmente dal CTU in € 15.000,00.

Bene 2: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. *** del 04/08/1977 e successive varianti del 28/07/1978 e del 26/01/1980, ed è stata resa Abitabile con Autorizzazione n. *** del 05/02/1982.

Successivamente a tale data il CTU non ha riscontrato titoli edilizi ad eccezione della Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione Straordinaria n. ***/2011 del 16/11/2011, prot. *** per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

Nel sopralluogo effettuato dal CTU in data 14/02/2025, sono state rilevate lievi difformità, rientranti nell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che non costituiscono di fatto abusi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per entrambi i beni:

- 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.

Lotto 2

Descrizione dei beni:

Bene 3: *Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) – Via Sant'Andrea, 47 – Piano T.*

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato.

L'unità immobiliare in oggetto è articolata su unico piano fuori terra con accesso indipendente attraverso corte comune con gli immobili facenti parte del lotto 1. Tale unità è composta al proprio interno, da pranzo, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, bagno e camera.

Rappresentazione catastale:

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI):

- **Fg. 14, Part. 538, Sub. 3**, Categoria A2, Classe 3 Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 71 mq, Rendita € 468,30, Piano T.

Il CTU fa presente che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Provenienza:

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, il CTU nella propria relazione dichiara che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Il bene è pervenuto alla Sig.ra *** *** con atto di compravendita Rogiti Notaio Marino Marcantonio in data 29/07/1977, trascritto presso Ufficio prov.le di Pisa – Territorio – Servizi di Pubblicità immobiliare in data 04/08/1977, Reg. Gen. n. *** e Reg. Part. n. ***.

Confini:

Il CTU rileva che l'unità immobiliare pignorata confina con residua proprietà dell'esecutata su più lati e corte comune, s.s.a. e/o diversi confini.

Parti comuni:

Come rilevato dal CTU, il complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è costituito da alcune parti condominiali come previsto dal codice civile e nello specifico presenta il resede che circonda la proprietà dell'esecutata su tre lati a comune delle tre unità immobiliari pignorate.

Servitù, censo, livelli, usi civici:

Il CTU rileva che sul terreno costituente resede pertinenziale a comune delle tre unità immobiliari pignorate, come indicato nell'atto di provenienza del terreno su cui sorge il fabbricato, individuato al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio 14, particella 538, esiste l'obbligo contrattuale di frazionare una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3,75 e la lunghezza di ml. 25,80 da destinare a proseguimento di Via Cimabue, sulla quale esiste diritto di passo a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore di tutti gli acquirenti e suoi aventi titolo (atto notaio Marino Marcantonio del 29/07/1977, rep. ***/**).

Occupazione:

Secondo quanto risulta dalla perizia del CTU, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dalla figlia dell'esecutata.

Situazione urbanistica:

Da accertamenti effettuati dal CTU, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. *** del 04/08/1977 e successive varianti del 28/07/1978 e del 26/01/1980, ed è stata resa Abitabile con Autorizzazione n. *** del 05/02/1982.

Successivamente a tale data il CTU non ha riscontrato titoli edilizi ad eccezione della Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione Straordinaria n. ***/2011 del 16/11/2011, prot. *** per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

Nel sopralluogo effettuato dal CTU in data 14/02/2025, sono state rilevate lievi difformità, rientranti nell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che non costituiscono di fatto abusi edilizi.

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.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal Geom. Cei David, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che può essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.venditegiudiziarieitalia.it e www.tribunale.pisa.it.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA LOTTO 1

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

- prezzo base **Euro 372.000,00;**
- offerta minima **Euro 279.000,00;**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 5.000,00.**

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA LOTTO 2

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

- prezzo base **Euro 65.000,00;**

- offerta minima **Euro 48.750,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 1.800,00**.

MODALITÀ DELLE VENDITE TELEMATICHE DISPOSIZIONI GENERALI

- il **Gestore della vendita telematica** è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;
- il **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.astetelematiche.it;
- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Fabiano Matteo Longo.

A. OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come specificato nell'avviso di vendita.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente 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.

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:
<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> – Tel. 050513511.

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, oltretutto 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, 5° comma, 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, 4° comma e dell'art. 13 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di

credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero 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 ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

- mancato funzionamento non programmato o non comunicato: in tal caso l'offerta si intenderà 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.

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al 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.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. 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 – 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 la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
8. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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);
9. 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);
10. 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;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
14. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. estratto dell'atto di matrimonio con annotazione 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 minorenni, 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;

- 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) 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, copia 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;
- j. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cosiddetta "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.

Il versamento della cauzione, pari o superiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "Tribunale di Pisa – Proc. Esec. n. 219/2024" (IBAN: **IT 93 F 08461 25300 000011008918**) con causale "*Proc. Esecutiva n. 219/2024 R.G.E. Lotto _____, versamento cauzione*". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00** del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto, si segnala che il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul c/c 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 e ora 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 c/c 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 lavorazione 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

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c..

B. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **04.06.2026** alle ore **16:00** tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato dinanzi al Professionista Delegato, presso il suo studio in San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario sopra indicati.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. www.astetelematiche.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista Delegato verificherà, sul conto intestato alla procedura, l'avvenuto accredito o meno del bonifico relativo alla cauzione.

Inoltre, il Professionista Delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Modalità di aggiudicazione

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 (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

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, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. salvo rimettere gli atti al G.E. allegando le proprie valutazioni sul caso, se ritenesse sussistere una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore. In caso di aggiudicazione provvisoria provvederà a darne comunicazione al creditore procedente intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica **asincrona**, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nell'avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 17:00 del quinto giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista Delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed aggiudicherà il bene sulla base della migliore offerta tenendo conto dei criteri stabiliti al punto 5.3 della delega.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al Professionista Delegato della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista Delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS ovvero con altro messaggio telematico.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, escluso il sabato.

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. Domande di assegnazione

Nell'ipotesi in cui sono state depositate domande di assegnazione il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) qualora in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo offerto risulti comunque inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

- Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito il bonifico effettuato sul conto della procedura a titolo di cauzione, al netto degli oneri bancari sul c/c indicato nell'offerta.

C. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio 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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- 1) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva aperto presso Castagneto Banca 1910 con codice **IBAN: IT 93 F 08461 25300 000011008918**. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico;

2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pisa Proc. Es. RGE 219/2024".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il Professionista Delegato della procedura provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovuto, è tenuto al versamento delle spese di trasferimento, le imposte di registro e/o l'iva se dovuta per legge, gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché gli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio dal Delegato nella misura percentuale del 20% sul prezzo di 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.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

CREDITORE 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 almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità di 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.

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

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a 120 (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 u.c. c.p.c. che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo fabiano.longo@pec.odcecpisa.it o al numero fax 050-7211460, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

D. CONDIZIONI DI VENDITA

- a. 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 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo 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. 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;
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. 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.
- c. 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 15.10.2015 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;
- d. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- e. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico 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;
- f. **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.**
- g. 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.
- h. 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 30 giorni dall'eventuale decadenza.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati sensibili in ossequio all'ordinanza di delega ed alla legge, è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it e www.venditegiudiziarieitalia.it.

La documentazione potrà essere visionata anche presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

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.

Visite dell'immobile

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Grazie e Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> o comunque prendendo contatto con il custode (Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050554790, fax 050554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito internet: www.ivgpisa.com oppure www.pisa.astagiudiziaria.com), con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

- a) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 65 (sessantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- d) pubblicazione sui siti internet immobiliari privati (www.casa.it e www.idealista.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

San Giuliano Terme, li 07/03/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Fabiano Matteo Longo