

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA MISTA
PRIMO ESPERIMENTO LOTTO 4

Il Dott. Maurizio Rubbini (su delega alle operazioni di vendita del G.E. Del 06/12/2018) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 238/2016 R.E. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro: **** ***,

avvisa

che il giorno **21/05/2026** alle ore **16:00** e seguenti procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **21/05/2026** alle ore **16:00** presso lo studio del Professionista Delegato sito in **San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., è previsto per il giorno 11/05/2026 (*dieci giorni liberi antecedenti la vendita*) entro le ore 13:00, ESCLUSIVAMENTE previo appuntamento.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio in **San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina, Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A**.

Beni oggetto di vendita

Lotto 4:

Descrizione dei beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.

Piena proprietà di unità abitativa posta al piano primo di un più ampio fabbricato e composta da disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno in piano sfalsato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune; si raggiunge poi l'appartamento attraversando corridoio e un vano

scale, è compreso ripostiglio sottoscala posto al piano terreno.

Bene N° 2 – Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) – Via E. De Amicis n.123.

Piena proprietà di unità a uso ripostiglio posta al piano terra di più ampio fabbricato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune.

Rappresentazione Catastale:

Il Bene n. 1 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) al **Foglio 20, Part. 306, Sub. 8**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 117 mq., Rendita € 407,87, Piano S1; ed al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme (PI) al **Foglio 20 Part. 306**, qualità Ente Urbano, superficie 920 mq.

Non sussiste corrispondenza catastale. In planimetria catastale il CTU rileva differente altezza, errato posizionamento vano scale e differente conformazione del disimpegno di ingresso a piano terra, errato posizionamento finestre, differente posizionamento cucina e ripostiglio nonché mancata rappresentazione di ripostiglio sottoscala a piano terra. Oltre quanto sopra il CTU rileva anche piccola differenza in merito alla superficie dell'unità immobiliare indicata in visura e identificativo del piano. Il CTU evidenzia inoltre errata rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico. Il CTU fa presente che per regolarizzare quanto sopra esposto occorrerà predisporre pratica di Variazione Catastale.

Il Bene n. 2 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) al **Foglio 20, Part. 306, Sub. 13**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 15 mq., Rendita € 43,38, Piano T; ed al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme (PI) al **Foglio 20 Part. 306**, qualità Ente Urbano, superficie 920 mq.

Non sussiste corrispondenza catastale. In planimetria catastale il CTU rileva differente altezza, errato posizionamento porta di accesso, mancata rappresentazione di finestra. Oltre quanto sopra il CTU rileva anche differenza in merito alla superficie dell'unità immobiliare indicata in visura. Il CTU evidenzia inoltre errata rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico. Il CTU fa presente che per regolarizzare quanto sopra esposto occorrerà predisporre pratica di Variazione Catastale.

Provenienza:

L'appartamento rappresentato come Bene n. 1 perveniva a **** **, nato a **, il **, in parte per 2/9 per successione in morte di ****, nato a ** il **** e deceduto il 07.01.1996, in parte per 1/9 per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita del 09.05.2001 rep. *** notaio *** ** trascritta il **** ai nn. *** da parte ****, in parte per 6/9 nuda proprietà per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di divisione del 09.05.2001 rep. **** notaio *** **, trascritta il ** ai nn. *** da comproprietà di **** nato a ** il

*** e *** nata a *** il ***, infine per atto di vendita di 6/9 usufrutto notaio *** *** del 20.03.2002 rep- *** trascritto il *** ai nn.*** da parte di *** nata a *** il ***.

Il deposito rappresentato come Bene n. 2 perveniva a *** ***, nato a ***, il ***, per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 15.06.2012 atto notaio *** *** rep. ***, trascritto il ***** ai nn. ****, da parte di *** nato a *** il *****.

Confini:

L'appartamento (Bene n. 1) unitamente ai locali al piano terra confinano a Sud e ad Ovest con sub. 12 (Resede a Comune), ad est con particella 306 sub. 15 al piano terra e p.la 307 al primo piano, salvo se altri.

Il locale ad uso Ripostiglio (Bene n. 2) confina a Sud e ad Est con sub. 8, ad Ovest con sub. 12 (Resede a Comune).

Occupazione:

Entrambi gli immobili (Bene n. 1 e bene n. 2) risultano liberi.

Parti Comuni:

Il CTU riferisce che il Sub.12 della particella 306 quale Bene Comune Non Censibile – è resede a Comune con il sub. 13 (Bene n. 1) ed altri.

Il CTU riferisce che il Sub.12 della particella 306 quale Bene Comune Non Censibile – è resede a Comune con il sub. 8 (Bene n. 2) ed altri.

Servitù, censo, livello, usi civici:

Il CTU riferisce che su entrambi i beni (n. 1 e n. 2), risulta un diritto di passo posto su lato ovest, indicato graficamente in planimetria catastale e menzionato su atto di compravendita del 06/12/1963 rep. n. *** trascritto a Pisa il 12/06/1963 r.p. *** (Atto con il quale *** *** diveniva proprietario). Nello stesso si fa riferimento a "...servitù attive e passive inerenti e quanto altro risultante dall'atto *** del 05/08/1925, registrato a Pisa il 20 successivo al n. 250.

Situazione urbanistica:

Il CTU riferisce che entrambi i beni (n. 1 e n. 2) ricadono all'interno dell'UTOE n.14 (METATO) dello strumento urbanistico vigente (Piano Operativo Comunale). Il CTU, consultando la tavola relativa a tale UTOE (P.O.C. adeguamento 2022) evince che entrambi i manufatti sono classificabili come "Nuclei storici consolidati-Zona A" di cui all'art. 18 delle N.T.A. ed inoltre ricadono all'interno di "Zona di Recupero" e più precisamente nel comparto 2 sub. 2.

Riguardo il Bene n. 1 (appartamento) il CTU riferisce che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile non risulta agibile.

In merito all'unità in oggetto ad uso abitativo il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. ***/1962 relativa a "esecuzione sfondi" (trasformazione facciata);
- P.E. n. ***/1968 relativa a "Trasformazione di facciata";
- Concessione Edilizia n. ***/1977 relativa a "Trasformazioni interne a piano terra".

Per quel che riguarda il piano primo, il CTU riferisce che non essendo state reperite pratiche edilizie, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001, prende in considerazione la Planimetria Catastale del 30/12/1939 allegata alla perizia di stima.

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.

In relazione al piano terra, prendendo come riferimento la Concessione Edilizia n. ***/1977 il CTU rileva che sono presenti difformità interne relative alle dimensioni dell'ingresso ed alla conformazione dello stesso e del vano scale.

Al piano primo, prendendo come riferimento la Planimetria catastale del 30/12/1939, il CTU rileva:

- Mancanza di piccolo corpo edilizio (appendice) che sulla planimetria catastale viene rappresentato su fronte nord e costituente il wc;
- Realizzazione del nuovo wc in posizione differente;
- Varie modifiche interne riguardanti realizzazione ripostiglio, modifica aperture interne;
- Realizzazione di finestra posta in Cucina;
- Differente altezza interna in quanto in planimetria catastale viene riportata altezza pari a 3,30 m mentre sul posto si rilevano altezze inferiori.

Il CTU rileva che le sopracitate difformità dovranno essere regolarizzate mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria. Con tale pratica non potrà essere sanato il bagno in quanto quest'ultimo ha, allo stato attuale, una altezza media inferiore ai 2.40 m richiesti dal Regolamento Edilizio vigente (art. 28 c. 2), ragione per cui una volta rilasciata la Sanatoria dovrà essere immediatamente presentata pratica edilizia per la creazione dello stesso servizio igienico (con allaccio alla pubblica fognatura) cui dovrà seguire Attestazione asseverata di Agibilità da depositare presso la pubblica amministrazione.

Riguardo invece il Bene n. 2 (deposito) il CTU riferisce che l'immobile non risulta regolare per la legge n°

47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile non risulta agibile.

In merito all'unità in oggetto, il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. ***/1977 relativa a "Trasformazioni interne a piano terra"

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.

Il CTU prendendo come riferimento la Concessione Edilizia n. ***/1977, ha rilevato che sono presenti le seguenti difformità:

- Misure interne del locale differenti rispetto a quanto legittimato, nella fattispecie la concessione riporta 3,20 m x 3,50 m, da sopralluogo si rilevano 3,00 m x circa 3,55 m;
- Diversa destinazione del locale, infatti la concessione riporta "Salottino" ed invece viene rilevato un ripostiglio;
- Diverso posizionamento della finestra (posta a nord sulla concessione e rilevata a nastro su fronte ovest).

Il CTU segnala che le sopracitate difformità dovranno essere regolarizzate mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria.

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

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Ing. Lamagna Alessio presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

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

LOTTO 4

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

- prezzo base **Euro 170.000,00**;
- offerta minima **Euro 127.500,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 3.500,00**.

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto **analogico-cartaceo** ovvero con **modalità telematiche** ex artt. 12-13 DM 32/2015.

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..

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate in **duplice busta chiusa** entro le ore **13:00 del 20/05/2026** (*giorno antecedente la vendita*) presso lo studio del Professionista Delegato, posto in **San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina, Via Luigi Alamanni, lotto D/2 n. 5/A, previo appuntamento** (tel. 050-544823, e-mail m.rubbini@csadvisor.it e Pec maurizio.rubbini@pec.odcecpisa.it).

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, oltre il nome e cognome del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'interno della suddetta busta dovrà essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad Euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) 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, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.
2. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello

stesso (salva la facoltà di deposito successiva all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta;

3. i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;

4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

5. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

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

7. con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a. se persona fisica:

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

b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;

- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato alla "P.E. n. 238/2016 Dott. Maurizio Rubbini", dell'importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** costituente il deposito per **cauzione**.

Offerta d'acquisto con modalità telematiche

L'offerta dovrà essere presentata accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure dal Portale del Gestore della Vendita Telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- se il soggetto è minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato, copia del provvedimento autorizzativo e atto di nomina dell'amministratore;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 90 giorni) salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

In fase di redazione ed inserimento dell'offerta sul Portale delle Vendite Pubbliche, dovranno essere allegati all'interno del predetto Portale i seguenti documenti:

a. se persona fisica:

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

b. se società o persona giuridica:

- scansione certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- scansione statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
- scansione di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali

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

Essa dovrà essere sottoscritta digitalmente, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

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 deve

essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "Esec. Immob. n. 238/2016" (IBAN: **IT20 T086 7325 3000 0000 0541249**) con causale "*cauzione per offerta di acquisto, lotto n. 4 esec. 238/2016*". 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 deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

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/ del beneficiario del bonifico.

Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta, nel formato "xml", di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Irrevocabilità dell'offerta

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

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **21/05/2026** alle ore **16:00** presso lo studio del Professionista Delegato, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

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

Dopo l'apertura delle buste saranno esaminate, nell'ordine le offerte relative al Lotto 4.

E' presente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa (piano terra, stanza 70), lo Sportello di assistenza gratuito alla compilazione, redazione ed invio delle offerte telematiche.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

Modalità di aggiudicazione

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 si atterrà alle disposizioni impartite dal Giudice nella propria circolare del 02.02.2022 in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 572 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

d. Nessuna offerta valida

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

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito:

- l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.
- il bonifico effettuato sul conto della procedura al netto degli oneri bancari.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, e il fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento. L'importo del suddetto fondo spese sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario.

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

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

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

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento.

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

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di 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.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione

Offerta per persona da nominare

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

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

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal

Ministero, comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c (PVP). In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario.

- mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il Gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

E. 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.
- 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. 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.
- d. 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.
- e. **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.**

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 e www.astetelematiche.it.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visionato **esclusivamente** 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/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (238/2016), e compilando i campi richiesti.

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

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, cellulare 346/8748140 e sul sito www.ivgpisa.com www.pisa.astagiudiziaria.com,

Pubblicità

Il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul sito www.astegiudiziaria.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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. Maurizio Rubbini