

TRIBUNALE DI PISA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: dott.ssa Laura Agudio

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Agudio Laura, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 02/10/2025

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N.1

Ubicazione:	Comune di Pisa (PI) – Via Cesare Battisti n. 113 piano T				
Descrizione sintetica:	Ufficio di un unico ampio vano oltre bagno e antibagno, superficie 36mq.				
Diritto ceduto:	piena proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	occupato				
Valore di perizia:	€ 44.000,00	Perizia del:	24/09/2025	Ctu:	Ing. Grossi Riccardo
Prezzo base:	€ 44.000,00	Offerta minima:	€ 33.000,00		
Cauzione minima:	10% prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 1.000,00		

LOTTO N.2

Ubicazione:	Comune di Pisa (PI) – Via Cesare Battisti n. 117 piano T				
Descrizione sintetica:	Ufficio di un unico ampio vano oltre bagno e antibagno, superficie convenzionale 37,49mq.				
Diritto ceduto:	piena proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	occupato				
Valore di perizia:	€ 47.000,00	Perizia del:	24/09/2025	Ctu:	Ing. Grossi Riccardo
Prezzo base:	€ 44.000,00	Offerta minima:	€ 33.000,00		
Cauzione minima:	10% prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 1.000,00		

LOTTO N.3

Ubicazione:	Comune di Pisa (PI) – Via Cesare Battisti n.115 piano T-1				
Descrizione sintetica:	Appartamento tipo terra-tetto composto da 6 vani, superficie 83mq.				
Diritto ceduto:	piena proprietà	Quota:	1/1		

Disponibilità del bene:	occupato				
Valore di perizia:	€ 191.000,00	Perizia del:	24/09/2025	Ctu:	Ing. Grossi Riccardo
Prezzo base:	€ 191.000,00	Offerta minima:	€ 143.250,00		
Cauzione minima:	10% prezzo offerto	Rilancio minimo:	€ 4.000,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott.ssa Laura Agudio con studio in Ponsacco, Via Atene n. 10, tel. 0587/735484, e-mail laura.agudio@studiosartini.com Pec laura.agudio@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .				
Visite immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (44/2025), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u><i>vendita sincrona mista</i></u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	09/04/2026	ore	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	10/04/2026	ore	15:00		

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Ponsacco, Via Atene 10 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it **il giorno 10/04/2026 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

Lotto 1

Piena proprietà di fondo ad uso ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.113, piano T, posto al piano terra di maggior fabbricato di tipo condominiale di pianta pressoché rettangolare. Si accede all'immobile direttamente da via Battisti. L'unità si articola in un unico ampio vano oltre a bagno con antibagno. Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici. Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

Rappresentazione Catastale

Il lotto oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI) come segue:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	37	12	1	A10	2	2 vani	36 mq	1040,14 €	T		

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	29,12 mq	35,21 mq	1	35,21 mq	2,93 m	T
Totale superficie convenzionale:				35,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,21 mq		

Confini

L'unità confina con altri beni di proprietà dell'esecutato (sub 14), proprietà *Omissis*, , vano a scale a comune (sub 11), via Cesare Battisti, s.s.a.

Provenienza

Alla società esecutata, gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti tramite atto di compravendita a firma notaio Dott. Angelo Caccetta in Pisa, in data 23/02/2007 rep 65198 raccolta 17098, trascritto a Pisa il 28/02/2007 al n. 2826 registro particolare.

Occupazione

L'immobile risulta locato con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/04/2018 e durata 6 anni rinnovato per altri 6 anni, registrato a Pisa, in data 04/04/2018 numero 2037 serie 3T.

Stato Conservativo

Al momento del sopralluogo i beni si presentavano in discreto stato di conservazione: sono presenti localizzati distacchi di intonaco presumibilmente dovuti ad umidità di risalita. .

Vincoli e servitù:

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia .

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Pisacome Zona C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati e regolato dall'art.1.2.1.1. In particolare la porzione su cui insiste l'immobile rientra fra l'edificato storico ottocentesco. La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142. L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte risale al primo novecento ed in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1060 del 29/03/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Autorizzazione Paesaggistica prot. 1591 del 11/05/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Fine Lavori con Variante prot. 3864 del 14/10/2009;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 10209 del 11/12/2009.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Pisa sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Il CTU dichiara in perizia che non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - D.I.A. prot. 1060/2007 come modificata dalla Variante di Fine Lavori prot. 3864/2009.

Lotto 2

Piena proprietà di fondo ad uso ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.117, piano T, posto al piano terra di maggior fabbricato di tipo condominiale di pianta pressoché rettangolare. Si accede all'immobile direttamente da via Battisti. L'unità si articola in un unico ampio vano oltre a bagno con antibagno. Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici. Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

Rappresentazione Catastale

Il lotto oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI) come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	37	13	1	A10	2	2 vani	38 mq	1040,14 €	T	

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,62 mq	37,49 mq	1	37,49 mq	3,02 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,49 mq		

Confini

L'unità confina con altri beni di proprietà dell'esecutato (sub 14), vano a scale a comune (sub 11), via Cesare Battisti, s.s.a.

Provenienza

Alla società esecutata, gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti tramite atto di compravendita a firma notaio Dott. Angelo Caccetta in Pisa, in data 23/02/2007 rep 65198 raccolta 17098, trascritto a Pisa il 28/02/2007 al n. 2826 registro particolare.

Occupazione

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 18/01/2024 e durata 6 anni rinnovabile per altri 6 anni, registrato a Pisa, in data 21/01/2024 numero 512serie 3T.

Stato Conservativo

Al momento del sopralluogo i beni si presentavano in discreto stato di conservazione: sono presenti localizzati distacchi di intonaco presumibilmente dovuti ad umidità di risalita.

Vincoli e servitù:

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia.

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Pisacome Zona C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati e regolato

dall'art.1.2.1.1. In particolare la porzione su cui insiste l'immobile rientra fra l'edificato storico ottocentesco. La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142. L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte risale al primo novecento ed in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1060 del 29/03/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Autorizzazione Paesaggistica prot. 1591 del 11/05/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Fine Lavori con Variante prot. 3864 del 14/10/2009;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 10209 del 11/12/2009.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Pisa sono state rinvenute le certificazioni degli impianti. Il CTU dichiara in perizia che non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - D.I.A. prot. 1060/2007 come modificata dalla Variante di Fine Lavori prot. 3864/2009. ad eccezione del bagno che risulta più "corto" rispetto a come è rappresentato.

Lotto 3

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.115, el tipo terra-tetto facente parte di maggior fabbricato di tipo condominiale sviluppato per due piani fuori-terra (piano terra e primo).

Si accede all'immobile da via Battisti per mezzo di vano scale a comune, corridoio (con ripostiglio sotto-scala) e corte esclusiva su cui insiste un piccolo ripostiglio.

L'unità si articola al piano terra in: soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e scala interna per accedere al piano superiore dove trovano collocazione una ulteriore camera con un bagno oltre ad un piccolo disimpegno. Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale come a titolo esemplificativo e non esaustivo il subalterno 11 (androne e vano scala condominiale).

Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici.

Rappresentazione Catastale

Il lotto oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI) come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	37	14	1	A2	2	6 vani	83 mq	751,44 €	T-1	

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,70 mq	47,34 mq	1	47,34 mq	2,97 m	T
Abitazione	25,34 mq	32,18 mq	1	32,18 mq	2,82 m	1
ripostiglio sottoscala	2,26 mq	2,90 mq	0,7	2,03 mq	2,30 m	T
ripostiglio esterno	1,11 mq	1,71 mq	0,7	1,20 mq	2,70 m	T
corridoio	2,38 mq	3,01 mq	0,5	1,50 mq	2,70 m	T
Resede	62,43 mq	63,39 mq	0,1	6,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,59 mq		

Confini

L'unità confina con altri beni di proprietà dell'esecutato (sub 12 e sub 13), proprietà *Omissis*, vano a scale a comune (sub 11), mappale 34, mappale 444 e via Cesare Battisti, s.s.a.

Provenienza

Alla società esecutata, gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti tramite atto di compravendita a firma notaio Dott. Angelo Caccetta in Pisa, in data 23/02/2007 rep 65198 raccolta 17098, trascritto a Pisa il 28/02/2007 al n. 2826 registro particolare.

Occupazione

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/12/2024 e durata 4 anni rinnovabile per altri 4 anni, registrato a Pisa, in data 31/12/2024 numero 9512 serie 3T.

Stato Conservativo

Al momento del sopralluogo i beni si presentavano in discreto stato di conservazione: sono presenti al piano terra localizzati distacchi di intonaco.

Vincoli e servitù:

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia.

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Pisacome Zona C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati e regolato dall'art.1.2.1.1. In particolare la porzione su cui insiste l'immobile rientra fra l'edificato storico ottocentesco. La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142. L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte risale al primo novecento ed in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1060 del 29/03/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Autorizzazione Paesaggistica prot. 1591 del 11/05/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Fine Lavori con Variante prot. 3864 del 14/10/2009;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 10209 del 11/12/2009.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Pisa sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Il CTU dichiara in perizia che non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - D.I.A. prot. 1060/2007 come modificata dalla Variante di Fine Lavori prot. 3864/2009. ad eccezione del bagno che risulta più "corto" rispetto a come è rappresentato.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso 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.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Ing. Riccardo Grossi depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

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

Lotto 1

- prezzo base di euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00);
- offerta minima euro 33.000,00 (trentatremila/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/00).

Lotto 2

- prezzo base di euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00);
- offerta minima euro 33.000,00 (trentatremila/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/00).

Lotto 3

- prezzo base di euro 191.000,00 (centonovantunomila/00);
- offerta minima euro 143.250,00 (centoquarantatremiladuecentocinquanta/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 4.000,00 (quattromila/00).

La vendita non è soggetta ad iva, salvo eventuale opzione di imponibilità per i lotti 1 e 2 da esercitarsi dalla società esecutata

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

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>.

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, 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, (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 ¼ 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 "Tribunale di Pisa, all'IBAN IT47Z083587112000000781837, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 44/2025 R.G.E., lotto n. , 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 10/04/2026 alle ore 15.00 presso lo Studio del Delegato in Ponsacco, Via Atene 10 si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Modalità della vendita telematica

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 15/04/2026.**

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

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

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

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

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Commercialista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007. (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, **n. 44/2025 R.G.E.**

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e

salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

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

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

CREDITORE FONDIARIO

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

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

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

CONDIZIONI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni

dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento
- 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, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it - www.venditegiudiziarieitalia.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Pubblicità

Avviso di vendita delega telematica asincrona e.i. 44/2025

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it-www.tribunale.pisa.it -www.venditegiudiziarieitalia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- α) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it - www.idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 23/01/2026

Il Professionista Delegato



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®