

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Laura Pastacaldi

**Professionista delegato:** Dott. Luca Turbati

**BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO UNICO)**

**BENE n.1**

<b>Ubicazione:</b>	Comune di Pontedera – Via della Scafa 3		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento		
<b>Diritto ceduto:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Disponibilità del bene:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata.		

**BENE n.2**

<b>Ubicazione:</b>	Comune di Pontedera – Via della Scafa		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Area Urbana		
<b>Diritto ceduto:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Disponibilità del bene:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata.		

**QUADRO SINTETICO RELATIVO AL LOTTO UNICO**

<b>Valore di perizia:</b>	€ 98.000,00	<b>Perizia del:</b>	03.10.2023	<b>C.T.U.:</b>	Arch. Paolo Costagli
<b>Prezzo base:</b>	€ 62.720,00	<b>Offerta minima:</b>	€ 47.040,00		
<b>Cauzione minima:</b>	pari almeno al 10% del prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	€ 2.000,00		

**INFORMAZIONI CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO**

<b>Professionista Delegato:</b>	Dott. Luca Turbati con Studio in Cascina, Viale Comaschi n.59, tel.347/4258404, e-mail: luca.turbati@tin.it PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it
<b>Custode Giudiziario</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet, <a href="http://www.ivgpisa.com">www.ivgpisa.com</a> .

<b>Visite immobile:</b>	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 <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (45/2023) e compilando i campi richiesti.			
<b>Modalità di vendita:</b>	<u><i>Vendita telematica asincrona</i></u>			
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>			
<b>Termine presentazione offerte:</b>	<b>23/10/2025</b>	<b>Ore 13.00</b>	<b>Lotto Unico</b>	
<b>Inizio in merito alla deliberazione sulle offerte presentate ed eventuale gara:</b>	<b>24/10/2025</b>	<b>Ore 11.00</b>	<b>Lotto Unico</b>	
<b>Fine della gara:</b>	<b>29/10/2025</b>	<b>Ore 17.00</b>	<b>Lotto Unico</b>	

Il Dott. Turbati Luca su delega alle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Pastacaldi del 05.11.2024 notificata in pari data a norma dell'art.591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n.45/2023 R.G.E.

avvisa

- **che il termine di presentazione delle offerte previsto per la partecipazione all'asta senza incanto in modalità di vendita telematica asincrona è previsto per la data di giovedì 23 ottobre 2025 ore 13.00.**

- **che a partire dal giorno venerdì 24 ottobre 2025 alle ore 11.00 e seguenti in relazione al Lotto Unico inizierà a procedere alla vendita senza incanto in modalità telematica asincrona in relazione al diritto di proprietà per 1/1 del Bene n.1 e del Bene n.2 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.**

**In tale data, a partire dalle ore 11.00 di giorno venerdì 24 ottobre 2025, il sottoscritto procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, in presenza di tali presupposti, all'avvio della gara in modalità telematica asincrona.**

**In presenza di offerte valide ed efficaci il termine della gara di vendita senza incanto in modalità telematica asincrona è fissato per il giorno mercoledì 29 ottobre 2025 alle ore 17.00.**

Il sottoscritto stabilisce il proprio Studio, posto in Viale Comaschi n.59 in Cascina (Pi), il luogo ove

con modalità esclusivamente telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita.

**Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da parte di 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 da lui presentate.**

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno 14.10.2025 (10 giorni prima della data del 24.10.2025 fissata per l'inizio di asta).

**Si comunica inoltre che questo avviso riguarda una vendita giudiziaria e che lo stesso rappresenta l'unico annuncio autorizzato per tale vendita.**

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex. art 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato.

### **Beni oggetto di vendita**

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 depositata nel fascicolo telematico in data 04.10.2023 che costituisce parte integrante del presente avviso.

**DESCRIZIONE DEL BENE:** L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è caratterizzato dal Bene n.1 (Appartamento) ubicato a Pontedera (Pi) in Via della Scafa n.3 e dal Bene n.2 (Area Urbana) ubicato a Pontedera (Pi) in Via della Scafa.

Il Bene n.1 è dato da appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) di un maggior fabbricato condominiale, composto da ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno e terrazzo in parte coperto posto in adiacenza del lato est del fabbricato.

Si accede agli immobili da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravate da un preesistente diritto di passo di cui la parte venditrice nell'Atto di provenienza, mediante il quale l'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni, garantisce l'esistenza a favore dei beni compravenduti.

Il Bene n.2 è dato da un resede di forma trapezoidale pertinenza esclusiva annessa all'appartamento di cui al Bene n.1.

In relazione al Bene n.1 (appartamento), la superficie netta e lorda dell'abitazione, di altezza pari a 2,70 m, è pari rispettivamente a 75,82 mq e 88,49 mq mentre la superficie convenzionale è pari a 88,49 mq.

In relazione al Bene n.1 (terrazza), la superficie netta e lorda è pari rispettivamente a 21,28 mq e 23,25 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,20, è pari a 4,65 mq.

Il totale della superficie convenzionale è quindi pari a 93,14 mq.

In relazione al Bene n.2 (area urbana), la superficie netta, lorda ed anche convenzionale è pari a 69,00 mq.

Il Bene n.1 (appartamento) non è comodamente divisibile in natura.

L'appartamento (Bene n.1) si presenta nella generalità degli elementi in sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione fatta esclusione della presenza nella camera a ovest di alcune porzioni di umidità sui muri dovuta, da quanto dichiarato dalla proprietaria come specificato nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023, a infiltrazione da danni provocati alle reti impiantistiche. Sussiste comunque una mancanza di verniciatura e di manutenzione delle finestre di legno e degli avvolgibili in parte da riparare e/o da sostituire.

Il Bene n.2 (area urbana) è in sufficiente stato di manutenzione.

**PROVENIENZA DEL BENE:** Tale immobile costituito dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (area urbana) è pervenuto per la quota di proprietà per 1/1 all'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di compravendita del 03.05.2006 avente Repertorio N.32220 e Raccolta N.6230 stipulato dal Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco (Pi) che è stato trascritto in data 06.05.2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa - al Reg. Gen, N.10115 e al Reg. Part. N.6047 da parte di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 3/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/9 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/9.

Tale immobile costituito dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (garage) è pervenuto in relazione al diritto di proprietà a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 3/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/9; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/9 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/9 in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione – di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* emesso dall'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 01.12.2005 ai n.46/1076 e trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa - al Rep. Gen. N.1586, Rep. Part. N.973 in data 28.01.2009.

Il resto per titoli anteriori al ventennio.

A tale atto appena sopra riportato è seguita accettazione tacita di eredità da parte degli eredi legittimi come sopra ricordato, in seguito ad atto mortis causa di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra citato avente N. Rep. 32220 e N. Raccolta 6230 redatto dal Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco (Pi) in data 03.05.2006 e trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa – al Reg. Gen. 16191 e Reg. Part. N.11869 del 07.08.2024 da parte del legale del creditore procedente come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione.

In relazione all'immobile oggetto di esecuzione si attesta che sia in relazione al Bene n.1 (appartamento) che al Bene n.2 (garage), in seguito all'accettazione tacita di eredità come sopra specificato, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e che, come anche specificato nella Relazione del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:** Il Bene n.1 (appartamento) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (Pi) al Foglio 4, Particella 173, Subalterno 11, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 92 mq, Rendita Catastale Euro 606,84. Piano Terra e Primo.

In relazione al Bene n.1 (appartamento), come specificato nella stessa perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023, non sussiste corrispondenza catastale in quanto è presente di fatto una tettoia coperta sul terrazzo nel lato ovest che non si trova rappresentata nella planimetria agli atti del Catasto Fabbricati; in conseguenza di ciò andrebbe presentata Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per aggiornamento planimetrico.

Inoltre, come specificato nella stessa perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023, al Catasto Fabbricati di Pisa non risulta agli atti l'elaborato planimetrico sulla particella 173 né risulta individuato con specifico subalterno, il vano scala condominiale dal quale si accede all'appartamento quale bene comune non censibile.

Il Bene n.2 (area urbana) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (Pi) al Foglio 4, Particella 221, Qualità Ente Urbano – Relitto, Superficie 69 Centiare.

In relazione al Bene n.2 (Area Urbana) sussiste corrispondenza catastale in quanto la qualità corrisponde ai dati del Catasto Terreni.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI:** Come specificato nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023, in relazione al Bene n.1 (appartamento), i dati catastali di cui al Subalterno 11 della Particella 173 sono derivati da Denuncia di variazione del 04.10.2000 Pratica 175743 in atti dal 04.10.2000 - Frazionamento per Trasferimento diritti (n.5763.1/2000). In data 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

In relazione al Bene n.2 (area urbana) la particella di cui al Foglio 4 Particella 221 deriva da Frazionamento in atti dal 30.06.1992 (n.1968.1/1991) con successive: variazione d'ufficio in atti dal 24.08.1995 DV 2068/95 (n.1.8/95) e Istrumento dato da Atto pubblico del 01.12.1994 in atti dal 24.08.1995 (n.2068.1/1995).

Sia in relazione al Bene n.1 (appartamento) che in relazione al Bene n.2 (area urbana) i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CONFINI:** In relazione al Bene n.1 (appartamento), lo stesso confina con affaccio su corte comune per 2 lati, con affaccio su corte di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e vano scala a comune di accesso, salvo se altri.

In relazione al Bene n.2 (area urbana) la stessa confina con strada privata, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

**PATTI:** Come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 sia in relazione al Bene n.1 (appartamento) che al Bene n.2 (area urbana) è pervenuta comunicazione da parte dell' Agenzia delle Entrate nella quale è stato specificato che non risulta alcun contratto di locazione o comodato, ancora in essere, intestato all' esecutata proprietaria per 1/1 dei beni immobili come sopra riportati.

**SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI:** In relazione sia Bene n.1 (appartamento) che al Bene n.2 (area urbana), si precisa, come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023, che all'art.1 dell'Atto di compravendita e di provenienza del 03.05.2006 a rogito Angelo D'Errico di Ponsacco avente Repertorio N.32220, Raccolta N.6230, è riportato che agli immobili pignorati "si accede da Via della Scafa mediante strada privata e corte gravata da un preesistente diritto di passo - di cui la parte venditrice garantisce l'esistenza - a favore dei beni compravenduti".

Nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 si evidenzia che la strada privata e la corte non sono riportate nell' Atto con la identificazione catastale corrispondente.

Nell' Atto di cui sopra si specifica che anche si costituiscono diritti reali a titolo oneroso con la perpetua servitù a carico del locale magazzino con annesso resede di cui al Foglio 4, Particella 74, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Catastale mq.95, Rendita Euro 461,20 ed a favore dell'appartamento rappresentato al C.F. di Pontedera al Foglio 4 Particella 173 Subalterno 11 (Bene n.1) con servitù consistente nel diritto di mantenere e utilizzare, nonché di eseguire tutte le opportune operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di sostituzione, il serbatoio di g.p.l. posto nel fondo servente come meglio specificato nella perizia cui si rimanda per maggiori dettagli ed approfondimenti.

Riguardo alle altre servitù si riporta quanto specificato nell'atto di compravendita sopra citato all'art.2: "si intende e viene trasferito e costituito a corpo e non a misura, con le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto attualmente si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, con tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici ed in particolare sul vano scala comune mediante il quale si accede all'appartamento compravenduto."

Riguardo a censi, canoni, livelli ed altri oneri reali all'art. 4 dell'Atto di compravendita del 03.05.2006 sopra ricordato si specifica che "l'immobile è libero da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in

genere, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi, da litispendenze, da diritti di prelazione di natura reale, da ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli."

**PARTI COMUNI:** In relazione all'immobile caratterizzato dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (area urbana) come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2024 si precisa che all'art.2 dell'Atto ai rogiti del Notaio D'Errico avente Rep.N.32220 Raccolta N.6230 del 03.05.2006 è riportato che quanto oggetto di compravendita "si intende e viene trasferito e costituito a corpo e non a misura, con le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto attualmente si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, con tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare sul vano scala comune mediante il quale si accede all'appartamento compravenduto."

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Come precisato nella Relazione C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 sia il Bene n.1 (appartamento) che il Bene n.2 (area urbana) risultano occupati dall'esecutata.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:** In relazione al Bene n.1 (appartamento) il C.T.U. Arch. Paolo Costagli nella perizia del 03.10.2023 precisa che l'altezza interna utile varia dai 2,96 m ai 3,08 m; le strutture verticali del fabbricato sono del tipo misto pietrame/muratura in quanto di vecchia costruzione; la copertura del fabbricato è a falde con manto in tegole in cotto; gli infissi sono con ante di legno e avvolgibili in plastica; l'impianto termico è a g.p.l. con termosifoni in ghisa; l'impianto elettrico sottotraccia risulta conformato all'anno 2001; i sanitari sono in ceramica; il resede è usato per 2 posti auto; la tettoia del terrazzo è in travetti di legno e mezzane.

In relazione al Bene n.2 (area urbana) il C.T.U. Arch. Paolo Costagli nella perizia del 03.10.2023 precisa che l'area urbana si presenta in parte inghiaiaata e in parte rifinita a cemento.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali sia in relazione al Bene n.1 (appartamento) che in relazione al Bene n.2 (area urbana).

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 si precisa che, in relazione al Bene n.1 (appartamento) secondo quanto riportato nel Sito informativo territoriale del Comune di Pontedera in data 26.09.2023, l'immobile è ricompreso in zona "E5 - Parti del Territorio destinate a Parchi agrari" nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.6 delle N.T.A. vigenti. L'immobile ricade in fascia di rispetto dai fiumi ex art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004.

Come descritto nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato alla perizia del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 si precisa che, in relazione al Bene n.2 (Area Urbana), la stessa, è classificata

nel 2° Regolamento Urbanistico – Revisione a seguito di monitoraggio - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 17.03.2015 e nella Variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 30.06.2020 e si trova in Zona E5 classificata come “Parti del territorio destinate a parchi agrari, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.6 delle N.T.A vigenti”.

**REGOLARITA' EDILIZIA:** Nella Relazione del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 si precisa in relazione all'immobile costituito dal Bene n.1 (appartamento) risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Le autorizzazioni edilizie rinvenute dal C.T.U. presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pontedera sono le seguenti:

- Concessione Edilizia in sanatoria 1044 del 26.06.1996 riguardante l'ampliamento del terrazzo con tettoia al primo piano e modifiche prospettiche ed interne;
- Autorizzazione 138/2000 riguardante la ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso di porzione di fabbricato ex colonico;
- Abitabilità riferita alla Autorizzazione 138/2000.

E' stata poi depositata presso l'Ufficio Edilizia privata di Pontedera pratica edilizia n.539-2019 riguardante la sostituzione edilizia di edificio identificato alla particella 74. Sulla unità immobiliare, comprendente resede scoperto, grava la servitù come riportata sopra al paragrafo “Servitù, Censi, Livelli, Usi Civici”.

In relazione al Bene n.1 (appartamento) si precisa che non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE mentre esistono la dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima autorizzazione e le dichiarazioni di conformità risalgono all'anno 2001.

Nella Relazione del C.T.U. Arch. Paolo Costagli del 03.10.2023 si precisa in relazione all'immobile costituito dal Bene n.2 (area urbana), non vi sono autorizzazioni edilizie in quanto trattasi di area scoperta priva di fabbricati.

#### **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.

### **A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

L'immobile, caratterizzato dalla presenza di un lotto unico e costituito dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (area urbana), è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base di Euro Sessantaduemilasettecentoventi/00 (Euro 62.720,00);
- offerta minima Euro Quarantasettemilaquaranta/00 (Euro 47.040,00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro Duemila/00 (Euro 2.000,00).

## B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli offerenti hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il Custode Giudiziario I.V.G. S.r.l. di Pisa tramite il PVP o tramite l'accesso al sito di I.V.G. S.r.l. di Pisa consultando lo stesso professionista delegato ai recapiti inseriti in questo avviso.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode Giudiziario I.V.G. S.r.l. di Pisa e dal sottoscritto delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque ne abbia interesse.

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente 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 n.47 del 28.02.1985 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 ed ai riferimenti contenuti nella Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (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 cancellati a cura e a spese della procedura. Non si potrà procedere alle cancellazioni delle trascrizioni dei sequestri disposti dal Giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per le quali 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.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere, a propria cura e spese a mezzo di professionisti di propria fiducia, le visure ipotecarie e catastali.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **non è titolare di partita iva.**
- Gli **oneri fiscali** (Registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e dei relativi bolli che sono a carico della procedura. Si informa che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art.2 del Decreto 15 ottobre 2015 n.227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- **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.**

## C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

### Modalità di presentazione delle offerte telematiche

E' stabilita la **vendita telematica asincrona** ex art.2 1° comma lett. b del D.M. n.32/2015 **con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica**, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del referente della procedura che sarà svolta come indicato nel proseguo.

**Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematica ex artt.12 e 13 D.M. n.32/2015.**

Le offerte in via telematica devono 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 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 e quindi **entro le ore 13.00 del giorno 23 ottobre 2025** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 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.

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.

**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, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

**Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica**, presso la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire **dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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.

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'articolo 490 c.p.c. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato nel presente avviso. 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 o non comunicato come sopra specificato: 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.

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta redatta in modalità telematica in relazione all'Unico Lotto per il quale l'offerente intende partecipare, **dovrà essere compilata in tutti i campi ivi previsti** e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. n.32 del 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) potrà essere presentata copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (45/2023);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);
- l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita (Dott. Turbati Luca);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (24.10.2025 ore 11.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione; (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore ai centoventi giorni; circostanza, questa, che sarà presa in considerazione dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; (sarà possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza, questa, che sarà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 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 la copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

#### **Documenti da allegare all'offerta**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di

autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 dell'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;
- 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;
- 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;

## **D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Esame delle offerte**

**Il giorno venerdì 24 ottobre 2025 alle ore 11.00** 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.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, **fissato per le ore 11.00 di venerdì 24 ottobre 2025**, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

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 aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - intestato a "Procedura Esecutiva N. R.G.E. 45/2023 - Tribunale di Pisa" avente IBAN "IT 80 B 08358 70951 000000779720"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/ o di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico avente causale "Procedura Esecutiva N. R.G.E. 45/2023, Lotto Unico, 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, invero, il giorno fissato per l'inizio della 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 tale fine si specifica che 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".

**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.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pago PA – 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 deve essere allegata all’offerta.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il professionista delegato, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e dalla legge.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull’offerta più alta ed il bene sarà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nell’ambito di un lasso temporale di cinque giorni, **con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara e quindi, in considerazione di quanto sopra specificato, fino alle ore 17.00 di mercoledì 29 ottobre 2025.**

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

Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 minuti (dieci) – 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 professionista 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, in caso di più offerenti, 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.

Salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all’aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente in modalità telematica, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **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 la automatica esclusione di tutte le offerte così presentate.**

### **Modalità di aggiudicazione**

Al momento dell'analisi delle offerte (in caso di assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.::) potranno verificarsi le seguenti situazioni:

- a. qualora sia presentata una sola offerta o qualora in seguito della gara fra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà accolta;
- b. qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il sottoscritto Professionista Delegato procederà ad 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. e 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. in caso di presentazione di più offerte valide, ai sensi dell'art.573, 1° comma, c.p.c., il sottoscritto Professionista Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo in modalità telematica. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara. All'esito della gara tra gli offerenti il sottoscritto Professionista Delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente ex art.573, 3° comma, c.p.c. anche se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.  
Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3° comma c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo

maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

d. in mancanza di offerte valide e/o efficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e provvederà a fissare 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.

## **E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

### **Versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario**

**Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, 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 previsto per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al D. Lgs. n.231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo ex art.585 ultimo comma c.p.c.

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

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - intestato a “Procedura Esecutiva N. R.G.E. 45/2023 - Tribunale di Pisa” avente IBAN “IT 80 B 08358 70951 000000779720” con indicazione del numero della procedura (R.G.E. 45/2023 Tribunale di Pisa) indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – 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 a Procedura Esecutiva N. R.G.E. 45/2023 - Tribunale di Pisa”.

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

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito**, 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 ai sensi dell'art.587 c.p.c.

#### **Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito 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 a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Viale Comaschi n.59 a Cascina (Pi), PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it,) almeno 15 giorni prima della data di apertura della gara, 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 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 giorni dall'aggiudicazione), ovvero 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.

Inoltre l'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 e 585 c.p.c., possono subentrare previa autorizzazione del Professionista Delegato nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori o le spese.

### **Pagamento del prezzo mediante rateazione**

Ai sensi dell'art.574 c.p.c. il versamento del saldo prezzo può avvenire mediante rateazione (comunque non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione come sopra indicato) e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purchè 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.

### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione e comunque quanto prima, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo **luca.turbati@pec.odcecpisa.it** la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

### **Decreto di Trasferimento**

Il sottoscritto professionista delegato sarà tenuto alla predisposizione della bozza di decreto di trasferimento e trasmetterlo per la sottoscrizione del Giudice dell'Esecuzione entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento.

Il sottoscritto professionista delegato sarà inoltre tenuto, entro 120 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del Decreto di trasferimento da parte del G.E., ad effettuare le formalità di cui all'art.591-bis, 2° comma, n.11, c.p.c., ovvero all'esecuzione delle formalità di registrazione, di trascrizione e di voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti all'emanazione dello stesso Decreto.

## **F. ALTRE INFORMAZIONI**

### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astetelematiche.it**, **www.venditegiudiziarieitalia.it**, **www.tribunale.pisa.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 Giudiziario e dal professionista 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>.

### **Custode Giudiziario**

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, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet: **[www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com)**; **[www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com)**.

Per prenotare le visite presso l'immobile è possibile utilizzare la seguente mail: **[prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com)**.

### **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 (45/2023) e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode Giudiziario.

### **Eventuale liberazione dell'immobile**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

### **Pubblicità**

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

Inoltre alla 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](http://www.astegiudiziarie.it)**, **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, **[www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)**, **[www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)**;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it tramite il servizio "Rete Aste Real Estate";

### **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Cascina, 31.07.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Turbati