

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 7/2023 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: Dott. Andrea Ciuti

DISPOSIZIONI GENERALI

Professionista Delegato:	Dott. Andrea Ciuti, con studio in Cascina (PI), via Tosco Romagnola n. 1950, Tel. 050/779042, Fax. 050/760122 mail andrea@studio-ciuti.it PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.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:	Gli immobili potranno essere visitati 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 (7/2023 R.E.), e compilando i campi richiesti, solo successivamente potrà essere inviata una mail al Custode nominato, all’indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com .				
Modalità di vendita:	<u>vendita telematica asincrona</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:	18/12/2025	Giovedì	ore 13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	19/12/2025	Venerdì	A partire dalle ore 12:00		
LOTTO UNICO					
BENE 1					
Ubicazione:	San Miniato (PI) – frazione di San Donato via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1. Centro Direzionale Interporto.				
Descrizione sintetica:	Ufficio posto al posto al piano primo, di un maggior fabbricato composto da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale totale di mq. 228. Fa altresì parte, lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato con una superficie catastale totale di mq. 24.				
Ubicazione:					
Descrizione sintetica:					
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile libero				
Valore di perizia:	€ 247.800,00				
Relazione di Prezzo Base:	€ 118.000,00				
Prezzo base <u>quinto</u> esperimento di vendita:	€ 88.500,00	Perizia del: 27/07/2023		Ctu:	Geom. Bettini Leonardo
Cauzione minima:	10% dell’offerta	Offerta minima:	€ 66.375,00		
LOTTI					



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO **QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Dott. Andrea Ciuti, giusto il rinnovo della delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 23.04.2025, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 7/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED],

avvisa

che **il giorno venerdì 19.12.2025 alle ore 12:00 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti presenti (collegati) esclusivamente da remoto (presenza fisica in aula esclusa) per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno venerdì 19.12.2025 alle ore 12:00 e s.s. presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola 1950**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 09.12.2025** (10 giorni prima della data dell'asta).

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 Professionista Delegato.



SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA	2
SOMMARIO	3
Lotto Unico	4
Lotto 2.....	11
A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	19
B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA	20
C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA.....	22
D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.....	27
E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE	30
F. ALTRE INFORMAZIONI	32

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Geom. Bettini Leonardo, e alla relazione di prezzo base ex. art. 560 c.p.c. redatta dal custode I.V.G. che costituiscono parte integrante del presente avviso.

Lotto Unico

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: venerdì 19.12.2025 ore 12.00 e s.s.

BENE N° 1 – Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1

Descrizione del bene: Trattasi di Fondo immobiliare, ad uso ufficio, posto al piano primo, di un maggior fabbricato, con accesso da via Marco Polo attraverso resede condominiale. L'unità immobiliare, posta in area industriale/artigianale, è composta da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale lorda di mq 228,00.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	260		A10	U	7,5 vani	228mq totale	3.364,07 €	1	

Il CTU, ha evidenziato non sussiste una corrispondenza catastale. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna per la presenza di un corridoio, a fondo chiuso, realizzato tra i due uffici contigui.

BENE N° 2 – Posto Auto coperto ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo snc, edificio Fabb. A

Descrizione del bene: Trattasi di posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale, di superficie catastale lorda di mq 24.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	16		C6	2	23 mq	24mq totale	115,22 €	1	

Confini.

L'unità immobiliare ad uso ufficio confina a nord con il sub. 257, a sud con il sub. 256, ad est con il sub. 123 ed a ovest in proiezione su resede condominiale.

Il posto auto confina a nord con il sub. 17, a sud con il sub. 15 e ad ovest con il sub. 97.

Tutti i subalterni, sopra menzionati appartengono alla particella 359.

Stato conservativo e valutazione del bene del CTU

I beni risultano in buono stato di conservazione e manutenzione. Ai fini della valutazione dei beni, il C.T.U. ha utilizzato il metodo finanziario in base alla capitalizzazione dei redditi. In particolare modo, tenendo di conto anche di eventuali futuri sfiti, di eventuali revisioni dei canoni in funzione dell'andamento del mercato, delle condizioni dell'immobile e della zona di ubicazione, il C.T.U. ha ritenuto di applicare un prezzo medio al mq di €. 6,90 e un tasso di capitalizzazione lordo prudenziale del 7,0% calcolato sulla base dei valori medi di mercato per metro quadrato, di vendita e affitto, di unità immobiliari simili appartenenti al medesimo segmento di mercato e dell'attuale saggio di capitalizzazione del mutuo pari ad il 7,04%.

Applicando alla superficie convenzionale complessiva di 237,20 mq, il valore locativo di € 6,90, si ha un reddito mensile di € 1.636,38, pari ad un canone annuale di euro 19.640,16. Dividendo tale valore per il tasso del 7%, il valore dei beni ricompresi nel lotto è pertanto pari a € 280.573,71 (di cui € 269.691,42 per l'ufficio e € 10.882,29 per il posto auto).

Deprezzamenti Applicati:

Al valore di mercato come sopra determinato, il C.T.U. ha applicato i seguenti deprezzamenti:

- 1) Regularizzazione edilizia: viene applicata una riduzione pari al 1,5% (pari quindi a circa € 4.300) a titolo di oneri di regularizzazione urbanistica;
- 2) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: viene applicata una riduzione pari al 10% per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, (pari circa a € 28.500) determinando così il valore finale di **stima in € 247.800,00.**

Relazione di Prezzo Base del Custode

All'esaurirsi dei tre esperimenti di vendita previsti nella delega originaria, il Professionista Delegato ha chiesto al Custode la relazione di prezzo base. Quest'ultimo, a seguito di un sopralluogo presso l'immobile staggito ha verificato che l'immobile staggito, risulta **in buono stato di conservazione**, che è **libero da cose e da persone** e nel possesso esclusivo del Custode e che, alla luce della valutazione sulle prospettive di liquidazione, ritiene opportuno procedere a nuovi tentativi di vendita al **prezzo base di € 118.000,00**. Il creditore procedente, interpellato dal Professionista Delegato in merito, ha espresso parere favorevole in merito all'espletamento di successivi esperimenti di vendita.

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita ai rogiti Notaio Regni Marco del 12/04/2010, rep.n.207751 raccolta 42526, trascritto a Livorno il 05/05/2010 al Reg. gen. 8784 – Reg. part. 5122.

Servitù, limitazioni d'uso.

Nell'Atto di provenienza del 12/04/2010, rogante dott. Notaio Marco REGNI, viene indicato quanto segue: "La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale e dichiara che sui beni oggetto del presente atto non gravano (..) ad eccezione di:

- servitù di posa di condotte di idrocarburi a favore della SNAM SPA e della STANIC Industria Petrolifera SPA trascritta il 22 maggio 1970 al n. 2799 reg. par., per atto stipulato dal Notaio Gianaroli in data 26 maggio 1969, rep. n. 25800 e del 18 febbraio 1970 rep. n. 29183 e del 5 maggio 1970 rep. n.30279, con il quale [REDACTED] e altri soggetti concedevano alla STANIC Industria Petrolifera

SPA la servitù per la posa di condotte di idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 13 e 5 particelle 60,31 e 62;

- servitù trascritta il 5 ottobre 1971 al n. 5365 reg. part. a favore della SNAM SPA, per atto stipulato dal Notaio Verre in data 19 gennaio 1971, con il quale [REDACTED] e altri soggetti si impegnano nei confronti della SNAM SPA a non costruire fabbricati civili e industriali, fognature o altre canalizzazioni atte a convogliare eventuali fughe di gas sui terreni di loro proprietà per una superficie di mq. 13.900 (tredicimilanovecento) intorno alla centrale elettrica (area posta in San Miniato foglio 6 particella 60);

- servitù di gasdotto a favore della SNAM SPA trascritta il 19 luglio 1973 al n. 4697 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Verre, in data 27 febbraio 1973 e del 20 giugno 1973, con il quale il signor [REDACTED] e altri soggetti concedevano alla società SNAM SPA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 5, part. 60 (ora 359);

- servitù di gasdotto a favore della SNAM SPA trascritta il 30 giugno 1979 al n. 3969 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Gianaroli, in data 22 novembre 1974 e atto del Notaio Andolfi del 5 giugno 1979, con il quale il signor [REDACTED] e altri soggetti concedevano alla società SNAM SPA la

servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 5, part. 60 (ora 359);

- convenzione edilizia in favore del comune di San Miniato trascritta il 13 gennaio 2003 al n. 359 reg. part., per atto ai rogiti del Dott. Roberto Rosselli, in data 16 dicembre 2002, rep. n. 24464 e racc. n. 8082, a favore del Comune di San Miniato, relativo ad opere di urbanizzazione. La parte acquirente come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto di convenzione. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto di convenzione sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che nella suddetta convenzione era prevista tra l'altro la realizzazione di uno scalo ferroviario; - obbligo edilizio a favore del comune di San Miniato trascritto il 30 luglio 2003 al n. 7791 reg. part., per atto con sottoscrizioni autentiche del Notaio Rosselli, in data 29 luglio 2003, rep. n. 25573, a favore del Comune di San Miniato e contro la società San Genesio Immobiliare SPA. La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che la società San Genesio SPA con il predetto atto d'obbligo si è assunta in via esclusiva gli obblighi concernenti la realizzazione dello scalo ferroviario;

- servitù di elettrodotto a favore di dell'ENEL Distribuzione SPA trascritta il 15 febbraio 2008 al n. 1615 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Barone, in data 28 gennaio 2008, rep. n. 46521/11542, con il quale la società SAN GENESIO SPA e LOGI IMMOBILIARE SRL hanno costituito, per se stesse ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del terreno interessato dal passaggio dell'elettrodotto (partt. 352, 353, 359, 323, 340) ed a favore di ENEL Distribuzione SPA, la servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato;

- cessione di cubatura a favore della Società Santa Croce 2010 SRL (relativamente al lotto 3), per atto stipulato dal Notaio Massimo Palazzo, in data 18 marzo 2008, rep. n. 62331/10915, registrato presso l'ufficio del Registro di Livorno in data 1 aprile 2008 al n. 3881 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 1 aprile 2008 al n. 3252 reg. part..

Si precisa che con il predetto atto la società LOGI IMMOBILIARE SRL ha ceduto alla società SANTA CROCE 2010 SRL la potenzialità edificatoria che lo strumento urbanistico del comune di San Miniato consente nell'ambito della progettazione relativa al Lotto 3 pari a mq. 3.000,00 (tremila virgola zero zero) di superficie coperta;

- obbligo edilizio a favore del Comune di San Miniato trascritto il 12 gennaio 2009 al n. 266 reg. part., per atto con sottoscrizioni autentiche del Notaio Rosselli, in data 23 dicembre 2008, rep. n. 34121 a

favore del comune di SAN MINIATO e contro la società LOGI IMMOBILIARE SRL, riguardante unicamente l'edificio "A". La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto d'obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che con il suddetto atto d'obbligo la società LOGI IMMOBILIARE SRL si è obbligata per se ed i suoi aventi causa nei confronti del Comune di SAN MINIATO:

- ad utilizzare lo spazio presente tra la copertura metallica ondulata ed il solaio di copertura piana esclusivamente come volume tecnico ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 del R.E.C. ovvero per l'alloggiamento di tutti gli impianti esterni necessari e la loro manutenzione e si è impegnata a non modificare in alcun modo i requisiti di permeabilità all'aria e all'acqua di tale spazio;
- a rimuovere tale struttura al momento della cessione della attività del fabbricato a meno che non subentrino nuove attività a cui necessiti il permanere di tale volume tecnico previa sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo (tutti non pregiudizievoli).

Il bene non gode di ulteriori servitù attive e non è gravato da ulteriori servitù passive o da altri pesi od oneri. Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

Occupazione.

L'immobile risulta libero e non risultano contratti di locazione in essere.

Normativa urbanistica.

Regolarità edilizia.

I beni, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di San Miniato:

- Concessione Edilizia n. 85/2003 del 17 giugno 2004;
- Variante in corso d'opera n. 883/2004 del 12 marzo 2007;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 601/2008 del 28/01/2009 per modifiche al fabbricato "A" del centro direzionale interporto;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 483/2014 prot. 18106 del 15/07/2014 per adeguamento locali;
- Variante Relativa allo stato Finale dei Lavori n. 674/2014 prot. 25167 del 08/10/2014 alla SCIA 483/2014 del 15/07/2014
- Comunicazione di Fine Lavori n. 483/2014 prot. 25169 del 08/10/2014.

Dai rilievi effettuati, durante le operazioni di sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne all'unità immobiliare, oggetto di procedura, rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati.

In particolare, dette difformità, consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stato realizzato un corridoio interno, a fondo chiuso, tra i due uffici posti sul lato nord.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto, dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di San Miniato, non sono emerse pratiche edilizie depositate e/o richieste, a nome dell'esecutato o aventi causa, inerenti tali opere.

Quanto realizzato, in difformità dai predetti titoli edilizi, deve essere regolarizzato attraverso il deposito di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e/o successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Caratteristiche Costruttive.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico con il relativo quadro, l'impianto idrico sanitario e l'impianto di climatizzazione.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario e di condizionamento.

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08, data incertezza sulla completezza e attualità delle notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici, l'aggiudicatario assume a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nelle difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Il bene è mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., pertanto, in caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

Parti comuni.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale per cui sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari. Si tratta dei diritti di proprietà, per la rispettiva quota condominiale, dei seguenti beni comuni posti nel Comune di San Miniato:

- (Spazio di manovra a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 98;

- (Rampa di accesso a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 99;
- (Vano scala a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 100;
- (Locale tecnico a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 101;
- (Passaggio scala a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 123;

Sono inoltre beni a comune a tutti i subalterni degli edifici "A", "B" e "D", i seguenti beni:

- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 137;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 138;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 141;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 142;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 144;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 145;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: nel foglio 5, part. 359, sub. 146;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 152;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 153;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 154;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 155;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 156;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 157;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 158;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 159;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 237;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 239;

Vincoli ed oneri condominiali.

Sono presenti vincoli e oneri condominiali. I beni fanno parte del Condominio CENTRO DIREZIONALE INTERPORTO DI SAN MINIATO Codice Fiscale 94168980483. Ai fini della responsabilità solidale dell'acquirente con l'esecutato per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente si informa che risultano scadute rate condominiali ordinarie per € 3.007,92 riferite al bilancio consuntivo 01/07/2022 – 30/06/2023. In relazione alle spese ordinarie previste nel bilancio preventivo 01/07/2023 – 30/06/2024, queste sono pari a € 1.604,90, di cui risulta scaduta e impagata la prima rata di € 534,97 al 30/09/23, e le successive a scadenza sono rispettivamente di € 534,97 al 31.12.2023 e € 534,96 al 31/03/24. Non risultano deliberate spese straordinarie. Per maggiori informazioni, è possibile contattare l'amministratore condominiale ELLEMECASA Servizi Immobiliari di Sedoni Massimiliano, con sede in Via Marco Polo, 29 - San Donato, Telefono

0571.367568 Mail ellemmecasa@gmail.com.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Geom. Leonardo Bettini, 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.

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

LOTTO UNICO

Il Compendio immobiliare è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di €88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/00);**
- **offerta minima €66.375,00 (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €1.800,00 (euro milleottocento/00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita telematica asincrona** 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. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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.**
- 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.
- **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 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).**
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato è **persona fisica che possiede gli immobili staggiti nell'ambito della sfera privata** e che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

- Gli **oneri fiscali** (Iva, 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 e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È 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 professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, 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 alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).
 - **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

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, unicamente di persona o a mezzo di procuratore legale (Avvocato) per persona da nominare, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. In quest'ultimo caso, lo stesso procuratore non potrà presentare offerte per altri soggetti, pena l'esclusione di tutte le offerte dallo stesso provenienti.

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare solo in *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate 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 di giovedì 18/12/2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

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 – Procedura Esecutiva 7/2023"** con IBAN: **IT70C0835870951000000805483**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.7/2023 R.G.E., 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 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA – Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicate con chiarezza le percentuali di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione.

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 digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (7/2023 R.G.E.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (**Dott. Andrea Ciuti**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**19.12.2025 ore 12:00**);
- 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 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);
- 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);
- la data, l'orario e il numero 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;
- 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, dove saranno ricevute 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, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, ove occorrente. 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 formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

- Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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.

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.**

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte: il giorno venerdì 19.12.2025 alle ore 12:00 e s.s., in sequenza per ogni lotto eventualmente posto in vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola, alla presenza, mediante collegamento telematico, delle parti e degli offerenti, si procederà attraverso il portale all'apertura delle buste contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse. Gli offerenti partecipano alla vendita esclusivamente 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. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti in sua assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

A partire dal suddetto orario di inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvede a verificare, per ogni offerta, l'avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura ed in caso di esito positivo verifica la validità dell'offerta formulata, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, allegati compresi, procedendo, conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti ed accogliendo/dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed al contrario inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di delega e dalla Legge.

I dati personali di ciascun offerente da remoto non saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura almeno sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica grazie alla sostituzione automatica, direttamente sul portale e direttamente a cura del gestore della vendita, del nome dell'offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato effettuerà l'aggiudicazione

provvisoria in favore dell'unico offerente. Nel caso il Delegato ritenga che siano presenti specifiche condizioni che consentano di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E., allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In assenza di tali condizioni, il Delegato comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione allegando il relativo verbale, invitandolo ad esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta nel termine di 15 giorni, procedendo all'aggiudicazione definitiva anche nel caso di silenzio assenso dello stesso, e rimettendo gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c., in caso di eventuale parere contrario, salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il **rilancio minimo** obbligatorio **non potrà essere inferiore a €1.800,00 (euro milleottocento/00)**.

La gara in modalità ASINCRONA si svolgerà in un periodo temporale di 5 (cinque) giorni, a partire dal giorno di inizio delle operazioni di vendita con **scadenza** (per l'effettuazione dei rilanci) **alle ore 17,00 di mercoledì 24/12/2025** (quinto giorno successivo a quello di avvio delle operazioni); qualora vengano effettuati rilanci (offerte in rialzo) negli ultimi 10 (dieci) minuti prima delle ore 17,00 del giorno suddetto, la scadenza della gara si prolungherà automaticamente di 10 (dieci) minuti, quale extra-time necessario per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare l'ultimo rilancio dagli stessi desiderato, e così di seguito fino alla mancata presentazione di rilanci (offerte in aumento) nell'ultimo periodo di extra-time generato dal sistema.

Durante i cinque giorni di durata della gara, il gestore della vendita telematica, comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato dagli offerenti ammessi alla gara all'indirizzo di posta elettronica certificata, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al solo Delegato, l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione "definitiva" al maggior offerente entro il giorno lavorativo (sabati esclusi) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista 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, il Professionista Delegato considererà migliore:

1. l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore;
2. a parità di cauzione versata, l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi;
3. a parità di tempi di pagamento, l'offerta presentata per prima.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, quest'ultima dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base. Il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali. Si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida o efficace

In mancanza di offerte valide o inefficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

d. Nessuna offerta presentata

In mancanza di offerte presentate il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, l'importo dell'ultimo svolto decurtato del 25%, e così a seguire, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati, o il raggiungimento di un prezzo di vendita pari a € 20.000,00. *Per maggiori dettagli, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.*

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (anche a titolo provvisorio), il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata. L'aggiudicatario dovrà fornire dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo per le finalità antiriciclaggio. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma, determinata anche in via provvisoria, mediante un conteggio percentuale sul prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri e delle spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista Delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. L'importo complessivo degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, sarà in ogni caso stabilito dal Delegato, per cui potrà essere necessario effettuare un conguaglio sulla base delle somme effettivamente sostenute e liquidate. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo complessivo di dette spese, entro il più breve tempo possibile, non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo.

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.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario 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.

Pagamento del prezzo mediante subentro/assunzione del debito dei creditori ipotecari

L'aggiudicatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., può concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In questo caso, ai fini di considerare corrisposto il saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e chiedere al Delegato di procedere, ai sensi dell'art. 591bis,

comma 3, n. 10 c.p.c., alla determinazione delle spese di procedura ed a richiedere al G.E. l'autorizzazione alla assunzione del debito come totale (o parziale) saldo-prezzo ed a procedere al pagamento delle sole somme relative a tutte le spese di procedura al netto della cauzione già versata in sede di offerta.

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo prezzo. Sarà poi cura del delegato stesso eseguire le dovute verifiche e versare, laddove ve ne siano i presupposti, quota parte del prezzo al netto degli oneri di procedura ed accessori provvisoriamente determinati dal delegato medesimo al creditore fondiario entro il termine determinato e con valuta retrodatata alla data del versamento del saldo prezzo. Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire alla PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, la nota di precisazione del suo credito, specificandone le modalità di versamento. Si precisa che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto al creditore fondiario nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

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 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), 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.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo andrea.ciuti@pec.commercialisti.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

Nel caso in cui il mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia sia **programmato**, i gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicizzato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nel caso in cui il malfunzionamento si protragga fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa, ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso, l'offerente da remoto potrà inviarla a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata: andrea.ciuti@pec.commercialisti.it. Sarà cura del Gestore, il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, ritirare le offerte così formulate da inserirle nel portale dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti. Contrariamente, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati **"non programmati"** o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente da remoto potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo caso infatti è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

Offerta per persona da nominare

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

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 e www.venditegiudiziarieitalia.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

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 (7/2023 R.G.E.), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all’indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l’ausilio del Custode.

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 numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com, www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell’immobile

Qualora l’aggiudicatario non lo esenti, il custode 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, 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.astegiudiziariae.it, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it;
- pubblicazione dell’avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano “Il Tirreno”;
- pubblicazione dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Gruppo eBay.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 20.09.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Ciuti

