



# TRIBUNALE DI PISA

## Liquidazione controllata R.G. n. 7/2024



**Giudice Delegato:** Dott.ssa Laura Pastacaldi  
**Liquidatore:** Dott. Roberta Vaselli



| DISPOSIZIONI GENERALI                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |             |      |                        |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|------|------------------------|
| Liquidatore:                                   | Dott.ssa Roberta Vaselli, con studio in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, Tel. 050/578508, mail <a href="mailto:robertavaselli@robertavaselli.com">robertavaselli@robertavaselli.com</a> - PEC <a href="mailto:roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it">roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it</a> . |                            |             |      |                        |
| Custode:                                       | Dott.ssa Roberta Vaselli, con studio in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, Tel. 050/578508, mail <a href="mailto:robertavaselli@robertavaselli.com">robertavaselli@robertavaselli.com</a> - PEC <a href="mailto:roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it">roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it</a> . |                            |             |      |                        |
| Modalità di vendita:                           | <i>vendita sincrona mista</i>                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |             |      |                        |
| 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 <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>              |                            |             |      |                        |
| Termine presentazione offerte:                 | 09/07/2025                                                                                                                                                                                                                                                                             | ore                        | 13:00       |      |                        |
| Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: | 10/07/2025                                                                                                                                                                                                                                                                             | ore                        | 10:00       |      |                        |
| LOTTO UNICO                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |             |      |                        |
| BENE 1                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |             |      |                        |
| Ubicazione:                                    | Vecchiano (PI) - Via Vespucci n.26, piano 1                                                                                                                                                                                                                                            |                            |             |      |                        |
| Descrizione sintetica:                         | Quota ½ Appartamento per civile abitazione con resede esclusivo di 101,60 mq.                                                                                                                                                                                                          |                            |             |      |                        |
| Diritto ceduto:                                | proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                              | Quota:                     | 1/2         |      |                        |
| Disponibilità del bene:                        | Immobile occupato dal comproprietario                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |             |      |                        |
| Valore di perizia:                             | €.77.700,00                                                                                                                                                                                                                                                                            | Perizia del:<br>22/10/2024 |             | Ctu: | Geom. Andrea Collavoli |
| Prezzo base<br>Offerta irrevocabile:           | €.60.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                            | Offerta minima:            | €.60.000,00 |      |                        |
| Cauzione minima:                               | 10%<br>dell'offerta                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rilancio<br>minimo         | € 2.000,00  |      |                        |



**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**  
**con invito ad offerte migliorative sulla base di proposta irrevocabile**  
**d'acquisto ai sensi dell'art. 275 CCII**

La Dott.ssa Roberta Vaselli, Liquidatore della Liquidazione controllata n.7/2024 del Tribunale di Pisa, a norma dell'art. 275 CCII

**AVVISA**

che essendo pervenuta alla procedura un'offerta irrevocabile per l'acquisto del Lotto unico, di seguito meglio descritto, per l'importo complessivo di **€.60.000,00** (sessantamila/00) oltre oneri di legge, spese e accessori vari, si invitano tutti gli eventuali soggetti interessati a manifestare il proprio interesse, facendo pervenire presso lo Studio posto in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, piano secondo, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 09.07.2025, le offerte cartacee e nello stesso termine il deposito delle eventuali offerte telematiche tramite portale PVP, le rispettive offerte migliorative irrevocabili**, con l'avvertenza che in tal evenienza sarà indetta una gara fra gli offerenti sulla base del prezzo più alto (e, a parità di offerte migliorative, su quella depositata anteriormente), che si terrà

**il giorno 10.07.2025 alle ore 10:00, in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, presso lo studio del Liquidatore o telematicamente tramite il sito del Gestore delle vendite telematiche**

Si precisa, inoltre, che in caso di assenza di offerte migliorative il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta di cui sopra.

**LOTTO UNICO**

La perizia di stima del Lotto unico, di cui seguirà una breve sintesi, è stata redatta in data 22.10.2024 dal CTU Geom. Andrea Collavoli, iscritto dell'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa e nell'Albo nazionale Esperti CTU, nominato stimatore dalla procedura, depositata presso il fascicolo telematico del Tribunale di Pisa. È consultabile in qualsiasi momento presso lo studio del sottoscritto Liquidatore oppure sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

**Descrizione**

**Lotto unico: Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Via Vespucci n.26, piano 1**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione sito in Vecchiano, via Vespucci n.26, elevato di due piani fuori terra facente parte di un maggior complesso edilizio costituito da n.8 unità immobiliari per civile abitazione ed accessori. L'unità immobiliare è posta al piano primo (secondo fuori terra) e sottotetto nell'angolo nord-est del fabbricato, avente accesso pedonale e carrabile dalla strada privata a comune con le altre unità immobiliari del complesso che attesta sulla via Vespucci, nonché tramite resede e scala esterna esclusivi; è composto da terrazza antistante l'ingresso, soggiorno con angolo cottura, piccola loggia esterna, servizio igienico, disimpegno, due camere ed ampio locale sottotetto avente accesso tramite scala a chiocciola posta nel disimpegno; completa la proprietà un resede esclusivo adibito a giardino e la proporzionale quota indivisa della proprietà della strada privata e degli spazi destinati a parcheggio ivi insistenti che, dalla traversa di via Vespucci, consente il disimpegno delle unità immobiliari rappresentate dai subb.11, 12, 15, 16 e 20.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### Titolarità

L'immobile appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

### Rappresentazione catastale

**Bene 1:** si riporta di seguito la rappresentazione catastale del bene immobile.

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 29     | 1811  | 15   |                     | A2        | 2      | 5,5         | 87 mq                | 737,11 € | T-1-2 |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### Confini

L'appartamento (al piano primo e sottotetto) confina a nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] salvo se altri.

L'appartamento (al piano terra) confina a nord con Comune di Vecchiano, ad ovest con proprietà [REDACTED] e con il sub.18 (BCNC), a sud con proprietà [REDACTED] salvo se altri.

### Stato conservativo

L'appartamento e le relative pertinenze risultano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### Parti comuni

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c. come i muri perimetrali, la copertura e le facciate ed in particolare la strada di accesso privata e i relativi spazi di manovra, identificata catastalmente dal sub.18 della part. 1811 come bene comune non censibile ai sub.11, 12, 15, 16 e 20.

### Servitù, Censo, Livello, Usi Civici

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

### Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è stato costruito ed ultimato nel 2002 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali realizzate in muratura, solai in latero cemento, tamponamenti esterni ed interni in muratura, solaio di copertura e relativa gronda in latero cemento, tetto a capanna con manto in tegole marsigliesi. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato; il bagno è dotato di sanitari al completo e presenta una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; le finestre dotate di tapparelle in plastica, sono in legno con vetro camera; le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è in metallo e legno con serratura di sicurezza. La scala di collegamento del piano primo con il sottotetto è in legno del tipo "a chiocciola". Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia, idrico-sanitario e di riscaldamento del tipo ad elementi radianti presenti in ogni stanza; l'impianto idrico e di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas murale (marca Ferroli) ubicata nel terrazzo/loggia; nella predetta loggia è presente un punto acqua e con relativo pilozzo. Il resede esclusivo è adibito in parte a verde ed in parte è pavimentato con piastrelle di klinker. I contatori

dell'energia, acqua e gas, sono ubicati all'esterno lungo il muretto di recinzione dell'unità abitativa in oggetto.

### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal comproprietario, sig. [REDACTED]

### Normativa urbanistica

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Vecchiano l'immobile ricade nell'UTOE 3 Vecchiano ed è classificato nella zona B "aree urbanizzate di recente formazione" e disciplinato dall'art.27 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

### Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Vecchiano, per l'immobile in oggetto, risultano agli atti i seguenti titoli/autorizzazioni: - Concessione edilizia n.24/2001 rilasciata in data 14/06/2001 per la costruzione del fabbricato cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, successiva D.I.A. per variante di fine lavori n.55/1999 del 3/07/2002 per piccole modifiche interne e attestazione di conformità e di agibilità del 12/08/2003 prot.n.10302. - Manutenzione ordinaria del 7/04/2011 prot. n.5506, pratica n.146 del 21/04/2011 per rifacimento di intonaco esterno e tinteggiatura. In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

8 di 10

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'intero edificio si precisa quanto segue. In base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato, con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti (variante fine lavori del 3/07/2002), si rileva la conformità edilizia dell'immobile. Si precisa che sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, citofonico, telefonico, terra, termico ed idricosanitario riferite all'epoca della realizzazione del fabbricato (anno 2002). Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, è stata sostituita la caldaia

in data 8/05/2020 dalla ditta SC Impianti srl che ha rilasciato apposita dichiarazione di conformità della stessa.

**Vincoli od oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

Per ogni ulteriore aspetto e approfondimento si rinvia alla Perizia redatta dal CTU Geom. Andrea Collavoli come sopra citata, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

## **A - PARAMETRI ECONOMICI DELLA VENDITA**

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

Il Lotto unico è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

#### **Valore dell'offerta irrevocabile pervenuta**

L'offerta pervenuta alla procedura da soggetto terzo (con validità fino al 31.12.2025) è pari a complessivi **€.60.000,00** (sessantamila/00).

#### **Offerta Minima**

L'offerta migliorativa minima è stabilita in **€.60.001,00** (sessantamila e uno/00).

#### **Cauzione**

La cauzione, da depositare contestualmente alla presentazione dell'offerta, è pari al **10% del prezzo offerto e comunque non inferiore ad € 6.000,00** (seimila/00).

#### **Aumento minimo obbligatorio in caso di gara**

In caso si debba procedere alla gara tra gli offerenti, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad **€.2.000,00** (duemila/00) ciascuno.

*Ai sensi dell'art 275 CCII. si precisa che tutte le attività saranno effettuate da parte della Dott.ssa Roberta Vaselli, Liquidatore della Liquidazione controllata n.7/2024.*

## **B – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

### **REQUISITI ESSENZIALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **Soggetti legittimati a presentare offerte**

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne la persona sottoposta a procedura, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Se all'asta non compare personalmente chi ha sottoscritto l'offerta, la persona che si presenta alla gara deve essere munita di procura speciale conferita con atto pubblico.

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

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

\*\*\*\*\*

#### **Presentazione in modalità cartacea**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, di persona oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale nonché a mezzo di procuratore legale a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c, entro le **ore 13:00 del giorno 09.07.2025 presso lo studio del Liquidatore**, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:30 **previo appuntamento** (mail [robertavaselli@robertavaselli.com](mailto:robertavaselli@robertavaselli.com), tel. 050/578508, PEC [roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it](mailto:roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it)).

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Liquidatore il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Liquidatore, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- **i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA,

residenza, stato civile, 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata 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 l'offerente è persona giuridica: dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

- **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore ad €.60.000, a pena di inefficacia dell'offerta;
- **il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a

90 giorni dalla data dell'aggiudicazione e comunque, entro il rogito (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

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

Nella stessa busta contenente l'offerta dovranno essere *allegati*:

- assegno circolare non trasferibile a pena di inefficacia della stessa, per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a “**TRIB.DI PISA PROC.LIQ.CONTR. 2963/2021**” che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Verranno accettati anche assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

Inoltre

- se persona fisica:
  - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
  - fotocopia del codice fiscale;
  - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
  - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
- se società o persona giuridica:
  - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
  - statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
  - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

\*\*\*\*\*

### **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 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). Per favorire l’accesso dell’utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell’assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie 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 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.

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 di Liquidazione controllata “**TRIB.DI PISA PROC.LIQ.CONTR. 2963/2021**” IBAN “**IT95M0523214001000000030169**”, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “LIQ.NE CONTROLLATA N. 7-2024 – VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO UNICO”, 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 "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. 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'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (n. R.G. 7/2024);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura/Liquidatore (Dott.ssa Roberta Vaselli);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (10.07.2025 ore 10:00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore 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 novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal liquidatore 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 Liquidatore 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 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 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;

- 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;
- 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.

#### **OFFERTE INEFFICACI**

**Saranno considerate inefficaci:**

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

**Irrevocabilità dell'offerta**

L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è **irrevocabile ai sensi dell'articolo 571, comma 3, c.p.c.**



## **C - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **ANALISI DEI POSSIBILI SCENARI ALTERNATIVI IN SEDE DI VENDITA COMPETITIVA**

Il giorno **10.07.2025**, dalle ore **10:00** in poi, presso lo studio del Liquidatore, alla (eventuale) presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse

**L'offerta presentata è irrevocabile ed incondizionata e verrà altresì intesa al netto delle spese e degli oneri fiscali, dell'Imposta di Registro e di trasferimento, nessuna esclusa.**

#### **I - Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

- *le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;*
- *le offerte inferiori al prezzo minimo indicato nell'avviso (60.000,00 euro);*
- *le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.*

#### **II - Modalità di aggiudicazione (scenari alternativi)**

##### **1. Nessuna offerta valida / Assenza di offerte**

In assenza di offerte oppure in mancanza di offerte valide il Liquidatore dichiarerà la chiusura delle operazioni ed assegnerà definitivamente il bene al soggetto che ha già depositato offerta irrevocabile d'acquisto.

##### **2. Unica offerta valida / Pluralità di offerte valide di importo pari o superiore al prezzo minimo (euro 60.000,00)**

In caso di presentazione per il lotto unico di una o più offerte migliorative valide di importo pari o superiore al prezzo minimo di euro 60.000,00, una volta appurato e dichiarato la validità delle stesse, il Liquidatore inviterà ad una gara sulla base dell'offerta migliorativa più alta pervenuta o, in caso di pluralità di offerte migliorative con valore maggiore, su quella depositata anteriormente (*anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dei rispettivi offerenti*).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere almeno pari ad **euro 2.000,00**.

All'esito della gara il liquidatore aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente.

### **III - Offerenti non aggiudicatari**

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione o effettuato il bonifico di restituzione, al termine della gara.



## **D - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

### **PRECISAZIONI ULTERIORI SULLE MODALITÀ DI VENDITA**

#### **I - Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, detratta la cauzione già versata, nonché gli oneri, diritti e spese di vendita - **entro il termine indicato nell'offerta e, comunque entro e non oltre il 90 giorni dal verbale di aggiudicazione.**

Riguardo alle spese di trasferimento, si fa presente che tutte le spese relative alla formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, le imposte - Imposta di registro o Imposta sul Valore Aggiunto - connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, nonché il costo notarile dell'atto di trasferimento e le spese allo stesso collegate, sono a carico dell'aggiudicatario e sarà suo esclusivo onere adempiervi nelle modalità che saranno comunicate nel Verbale di aggiudicazione.

L'adempimento dovrà effettuarsi mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB.DI PISA PROC.LIQ.CONTR. 2963/2021" ovvero mediante
- versamento sul conto della procedura, IBAN IT95M0523214001000000030169, intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Popolare di Lajatico.

In quest'ultima ipotesi, la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso e ove necessario dalla presentazione in originale del Mod.F24.

In caso di **MANCATO VERSAMENTO DEL PREZZO NEI TERMINI STABILITI**, il Liquidatore rimetterà gli atti al Giudice Delegato per i provvedimenti conseguenti (**dichiarazione di decadenza, perdita della cauzione** nonché pronuncia della condanna al **risarcimento per danno** arrecato alla **procedura**).

#### **II - Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

I partecipanti alla vendita hanno la facoltà di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo di vendita in caso di aggiudicazione del lotto, inserendo preventivamente tale richiesta all'interno dell'offerta depositata. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa ([www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)), nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- **dovranno contattare la banca prescelta con anticipo sufficiente prima della presentazione dell'offerta**, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, in modo tale che l'eventuale esito positivo non sia in conflitto con i termini del saldo prezzo.

### **III - Offerta per persona da nominare**

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

### **IV - Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Liquidatore la documentazione in originale necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

## **E - CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

*L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40, comma sesto, della Legge 47/85 e 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001.*

Conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario così come tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui

non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

## **APPENDICE INFORMATIVA**

La descrizione del lotto unico in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica e dei relativi allegati redatta del CTU Geom. Andrea Collavoli. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente nei seguenti modi:

- in rete, attraverso la consultazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com), indicando il Tribunale competente (Pisa) ed il numero della procedura di Liquidazione controllata (n. R.G. 7/2024);
- richieste via PEC all'indirizzo del Liquidatore ([roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it](mailto:roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it));
- con la presa visione (nelle due settimane antecedenti la vendita) presso lo studio del Liquidatore, Dott.ssa Roberta Vaselli, sito in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, **previo appuntamento** ai seguenti recapiti (Tel. 050/575808, Cell. 348/3067914, Mail [robertavaselli@robertavaselli.com](mailto:robertavaselli@robertavaselli.com)).

L'immobile potrà essere visitato previo appuntamento con il Liquidatore e, a tal riguardo, si chiede cortesemente di mettersi in contatto preliminarmente con il sottoscritto.

### **Pubblicità**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it/pvp](http://www.pvp.giustizia.it/pvp)) nonché della presente vendita sarà data pubblicità notizia:

- mediante pubblicazione, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano IL TIRRENO, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

## **AVVERTENZE AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE 2016/679**

Ai sensi della recente disciplina in materia di Privacy, *General Data Protection Regulation*, Regolamento UE 2016/679 e successive modificazioni, con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;

il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione alla vendita nonché per gli adempimenti successivi;

- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Liquidatore, il proprietario ed il comproprietario ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto preposto alla raccolta dei dati è la procedura.

In fede

Pisa, lì 29.04.2025

Il Liquidatore

Dott.ssa Roberta Vaselli



Roberta Vaselli