

Giudice procedura di divisione endo – esecutiva : Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato alla vendita: Dott. Riccardo Farsi

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Riccardo Farsi, dottore commercialista, C.F.: FRSRCR58H14E202N, professionista delegato alla vendita in data 22.04.2025 dal Giudice della procedura di divisione del Tribunale di PISA, ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento **R.G.E. n. 2532/2023** norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **31 luglio 2025 alle ore 10,00** presso il proprio studio in Pisa, Lungarno B. Buozzi n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

SCHEDA RIEPILOGATIVA DI ALCUNI DATI CONTENUTI NELL'AVVISO

BENE OGGETTO DELLA VENDITA	Lotto unico (Lotto 1)
Ubicazione	56125 PISA Via dei Somari 3
Prezzo base Euro	220.000,00
Offerta minima Euro	165.000,00
Cauzione	10% dell'offerta
Rilancio minimo in caso di gara Euro	3.500,00

Descrizione sintetica	Terratetto di due piano fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione così costituito: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, wc, sala da pranzo; al piano primo disimpegno, tre camere da letto e bagno. Completa la proprietà il giardino esclusivo che circonda l'immobile su due lati; il giardino è accessibile dall'immobile e dalla pubblica via attraverso cancello carrabile. L'ingresso all'abitazione è posto su via dei Somari.
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) con sede in Pisa – Via del Brennero n. 81, n. tel.: 050/554790, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com , sito: www.ivgpisa.com – www.pisa.astagiudiziaria.com
Gestore della vendita	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI) Via delle Grazie 5, tel.: 0586/20141, fax: 0586/20143, email info@astegiudiziarie.it , sito www.astetelematiche.it .
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA	30.07.2025 ora 13,00
DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE INIZIO GARA	31.07.2025 ore 10,00
IBAN cc procedura	IT 31 O 05232 14000 000000033455

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti

dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, a cura e spese dell'aggiudicatario, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale (IVA/ registro, ipotecarie e catastali), le spese di vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, volture catastali, bolli, ecc.), nella misura prevista dalla legge, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 relativi allegati.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it; <https://pvp.giustizia.it>;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Lotto 1 (Lotto unico)

Il bene oggetto di pignoramento che costituisce un unico lotto (Lotto 1) è rappresentato, come meglio descritto nell'allegata relazione peritale redatta dall'Ing. Del Punta Alessia, dal seguente immobile:

Viene ceduto l'intero diritto di proprietà (100%).

Ubicazione: Pisa (PI), Via dei Somari n.3.

Trattasi di Terratetto di due piano fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione così costituito: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, wc, sala da pranzo; al piano primo disimpegno, tre camere da letto e bagno per una superficie complessiva lorda di circa mq. 145.

Completa la proprietà il giardino esclusivo di circa mq 107 che circonda l'immobile su due lati; il giardino è accessibile all'immobile e dalla pubblica via attraverso cancello carrabile.

L'ingresso all'abitazione è posto su via dei Somari

RAPPRESENTANZE CATASTALI

Appartamento ubicato PISA Via dei Somari 3.

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	794			A2	3	7,5 vani	totale 160mq totale escluse aree scoperte 148 mq mq	1264,67 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli riportati sul verbale di pignoramento.

Rispetto alla stato dei luoghi la planimetria catastale presenta piccole difformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ma in evidente stato di abbandono, non risultano altresì contratti di affitto in essere.

PROVENIENZA

La titolarità dell'immobile in capo al soggetto esecutato è stata determinata da atto di compravendita del 19.03.2009, Cariello Massimo Notaio Rogante, Repertorio N° 15696

Raccolta N° 4585,

trascrizione Presso Conservatoria Registri Immobiliari in data 24.03.2009 Reg. gen. 5789, Reg. part.3681.

E' stata riscontrata la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile verte in evidente stato di abbandono e risulta in modesto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà Bechelli Giampaolo, Quagliata Anna Maria, Neri Roberto e Stefanelli Mirka e proprietà Stefanelli Mirka, a ovest con la pubblica via Dei Somari, a est con proprietà Farnesi Elisabetta, Farnesi Laura, Farnesi Roberto, Farnesi Maria Cristina e Saettini Maria Angela, e con proprietà Buti Lucia e Spagnoli Nereo, il tutto salvo se altri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù, censo, livello, usi civici, se non quelli nascenti per natura dallo stato dei luoghi.

Vincoli ed Oneri condominiali

Nessun vincolo o onere condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile con struttura portante in muratura e copertura a capanna con elementi in laterizio.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre hanno vetro singolo, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres o simili. L'immobile è tinteggiato internamente ed esternamente, le finestre sono dotate in parte di avvolgibili e in parte di persiane.

L'immobile è in evidente stato di abbandono e risultano disattivate tutte le utenze, per cui non è stato possibile verificarne il funzionamento degli impianti e nulla può essere detto sulla corretta esecuzione degli stessi, poiché gli impianti sono realizzati sottotraccia e presso gli archivi comunali non sono presenti i certificati di conformità.

Sono altresì presenti: impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, gas.

Il resede esclusivo è in parte pavimentato e in parte adibito a giardino.

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nulla può essere detto riguardo il funzionamento e l'esecuzione degli impianti, poiché non sono presenti i certificati di conformità, sono eseguiti sottotraccia e alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano disattivate.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile situato all'interno del Centro storico di Pisa, dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, risulta residenza ordinaria, compreso piano terra, soggetta a interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione residenziale.

Per quanto riguarda le aree scoperte queste sono classificate come "aree di pertinenza passibili di trasformazione a parcheggi".

Infine risulta, all'interno del resede, una tettoia, classificata come "edificato esistente - fuori elenco - costruzioni o manufatti accessori". Si precisa che di tale manufatto però non risulta riscontro nelle pratiche edilizie reperite presso gli archivi comunali.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile è stato realizzato in forza alle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Pisa:

- 1- Licenza edilizia n. 356/1963 del 13/12/1963, protocollo 1044, intestata a Gagliardi Anita e successivamente volturata a Farnesi Corrado.
- 2- Variante in corso d'opera n. 395/1968 del 18/02/1968;
- 3- Autorizzazione per l'abitabilità n. 1613 del 20/06/1969.

Sull'immobile non risultano vincoli storici od artistici, ma essendo ubicato all'interno delle mura urbane e quindi urbanisticamente classificato nell'area "centro storico" ogni intervento edilizio è soggetto anche al parere preventivo della Soprintendenza.

Difformità riscontrate:

- 1- sono presenti lievi difformità interne e prospettiche, quali spessori murari diversi, posizione delle tramezzature interne, allineamento e dimensioni delle finestre, parapetto del terrazzo prospiciente via dei Somari;
- 2- nella licenza edilizia non è indicato il ripostiglio esterno, che pertanto risulta abusivo;

3- negli elaborati grafici della licenza edilizia non sono riportate le sistemazioni esterne, ovvero non è possibile verificare la legittimità del cancello carrabile;

4- negli elaborati grafici della licenza edilizia non è indicata la tettoia esterna presente, allo stato dei luoghi, in corrispondenza dell'angolo nord del giardino.

La perizia redatta dall'Ing. Del Punta precisa che le difformità descritte ai punti n. 1 e n.3 possono essere sanate come previsto dal vigente regolamento urbanistico e che l'importo necessario per la presentazione delle pratiche, delle sanzioni e dell'aggiornamento catastale è stimato in euro 7.000,00.

Per le difformità descritte ai punti 2 e 4 si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato di euro 2.000,00.

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

Precisazione

Il valore indicato nella perizia dell'Ing. del Punta si riferisce alla quota del 50% del bene staggito. Come precisato dal G.E. nel provvedimento 22.04.2025 (Ordinanza di vendita) per la vendita dell'intero si considera il valore al 100% ritenendo non necessario un aggiornamento della perizia.

Prezzo base (del 100%): Euro 220.000,00 (Duecentoventimila/00),

Offerta minima: Euro 165.000,00 (Centosessantacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.500,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt.12 e 13 D.M. n. 32/2015 come specificato nell'avviso di vendita.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **della vendita telematica, ENTRO LE ORE 13:00 DEL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia 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'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 R.G.C.: 2532/2023;**
- il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto1);
- l'indicazione del Professionista Delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (possibile presentarlo anche successivamente all'aggiudicazione);
- ricevuta del pagamento del bollo effettuato telematicamente (di seguito sono indicate le modalità);
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sugli appositi moduli salva la facoltà di presentarla successivamente all'aggiudicazione alla pec del Professionista delegato: riccardo.farsi@pec.odcecpisa.it ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le 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 da cui risultano i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione; ove occorrente, copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate dallo stesso legale rappresentante attestante i poteri del soggetto interno delegato). Nel caso di società amministrata congiuntamente dovrà altresì essere allegata la documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in separazione dei beni) 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 (titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la condizione di reciprocità tra lo Stato italiano e quello di appartenenza);

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura R.G.N. 2532/2023 Tribunale Pisa al seguente IBAN: IT 31 O 05232 14000 000000033455**, tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **"Proc. R.G.N. 2535/2023, Tribunale Pisa lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno **PRECEDENTE** l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si suggerisce quindi di eseguire il bonifico della cauzione con congruo anticipo, almeno cinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte e comunque in conformità ai giorni che il proprio Istituto di credito impiega al trasferimento delle somme.

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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, 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 è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno giovedì 31 luglio 2025 alle ore 10,00 presso lo studio del Dott. Riccardo Farsi in Pisa Lungarno B. Buozzi n. 3, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, all'occorrenza all'avvio della gara con modalità telematiche.

Il gestore della vendita nominato è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI) Via delle Grazie 5, tel.: 0586/20141, fax: 0586/20143, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il suddetto portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il limite indicato nel presente avviso,
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicate nell'avviso,

-le offerte per cui non risulti versata la cauzione come sopra descritto.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, questi non potrà presentare, nell'ambito della presente vendita, altre offerte.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona **sul prezzo offerto più alto** (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

GARA

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, con inizio il 31.07.2025 e termine il 05.08.2025

alle ore 17:00.

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

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

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico.

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

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

Modalità di aggiudicazione

1) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta,

2) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il delegato procederà con l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 cpc,

3) qualora siano presentate più offerte valide il delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

A seguito dell'esito della gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo sul c/c intestato alla Procedura con le seguenti modalità:

a) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura, sopra precisato, con indicazione del numero della procedura **indicato nell'avviso di vendita (R.G.C. 2532/2023) precisando** che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

b) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. **R.G.C. 2532/2023** - Dott. Riccardo Farsi.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare, come già precisato, l'ammontare delle imposte di IVA/ registro, ipotecarie e catastali, le spese di vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, volture catastali, bolli, ecc.) nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante

al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Entro lo stesso termine per eseguire il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì inviare al Professionista delegato dichiarazione ex art. 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al D.Lgs. 12/2022 (dichiarazione provenienza denaro).

Ogni somma versata sarà comunque imputata prima al trasferimento del bene poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato da quest'ultima vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

PAGAMENTO PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito nei termini indicati nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà 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.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D.

646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (**creditore fondiario**), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di aggiudicazione la nota di precisazione del suo credito, precisando la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

VISITE ALL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, tramite la funzione "Prenota Visita Immobile" raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> all'interno della categoria immobili selezionando nei campi di ricerca Tribunale di Pisa, **numero e anno della procedura (R.G.C. 2532/2023)** e compilando i campi richiesti. In particolare nel dettaglio dell'inserzione, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Le visite saranno effettuate esclusivamente tramite l'ausilio del Custode.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pisa – Via del Brennero n. 81, n. tel.: 050/554790, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito: www.ivgpisa.com – www.pisa.astagiudiziaria.com

CONSULTAZIONE DOCUMENTAZIONE

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'Ordinanza di vendita ed alla legge, è consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it

Previo appuntamento, è possibile visionare la documentazione integrale presso lo studio del professionista.

SUPPORTO TECNICO PER L'UTENTE

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Telefono: 0586/20141 – 050/513551
- Email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

PUBBLICITA'

Il professionista delegato redige ed inserisce sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico,

Sarà altresì data pubblicità della presente vendita mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it- www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione su www.Casa.it e www.Idealista.it.

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

In allegato:

- Ordinanza Vendita



- Perizia

- Planimetria

- Foto

Pisa, 19.05.2025

Dott. Riccardo Farsi

Professionista Delegato

