TRIBUNALE DI PISA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Paola Dell'Antico, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza emessa in data 25/11/2024 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. N. 179/2023**

AVVISA CHE

presso il proprio domicilio in Pontedera (PI), Corso Giacomo Matteotti 51 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it **il giorno 14.01.2027 alle ore 16:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' *TELEMATICA ASINCRONA*

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione degli immobili, per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione dell'Arch. Grassulini Giacomo che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Miniera, via delle Colonne n.5

Descrizione

Piena proprietà di ufficio professionale posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Montecatini Val di Cecina in Località La Miniera, via delle Colonne n.5 (ex via della Guardiola).

Il bene è collocato in fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 15 unità immobiliari compresa quella in oggetto, così destinate: undici ad appartamento, una a pensione, un negozio ed un magazzino ripartiti ai piani terra, primo e secondo.

L'accesso al bene è indipendente dalle altre unità immobiliari presenti nell'edificio ed avviene direttamente dalla strada. L'ufficio è posto al piano terreno dell'edificio, il quale risulta essere rialzato rispetto alla quota del marciapiede stradale ed è collocato nel lato est del fabbricato.

L'ufficio è composto da disimpegno di ingresso, n.4 locali destinati ad ufficio, un bagno preceduto dal corridoio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie lorda dell'ufficio è di mq.129,26, mentre quella netta misura mq.97,94.

Rappresentazione Catastale

I beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina (PI):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	71	6		A10	U	5,5	139 mq	1210,06 €	T	

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Confini

Il bene confina a nord in parte con resede individuato al Catasto Terreni come Area identificata dalla particella 273 del foglio36 e per la parte rimanente e ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con via delle Colonne (part.78) e ad ovest con via Giacomo Leblanc (part.272), salvo se altri.

Parti comuni

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito il condominio.
L'unità immobiliare oggetto di ipoteca condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune.

Vincoli od Oneri Condominiali

Il bene oggetto di procedura esecutiva è compreso in un più ampio fabbricato composto da l'ufficio in oggetto, n.12 abitazioni, un albergo/pensione, un negozio ed un locale di deposito, tutte unità immobiliari di diversa proprietà, per le quali non è stato possibile apprendere se sia stato costituito il condominio; di conseguenza non è stato possibile conoscere l'entità delle spese annuali di gestione o se siano in corso spese straordinarie.

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che con atto contratto di compravendita tra **** Omissis **** ed i signori **** Omissis **** stipulato in data 29.1.1977 dal Notaio Cristiani di Pomarance e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 25.2.1977 Reg. Gen.1080 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. Part.775 vol 1152 fu costituito "diritto di passo e transito con ogni mezzo, con il correlativo obbligo di concorrere pro quota alle spese di manutenzione, sulla piazza principale, sulla via delle Colonne, sul vicolo della Scala, sulla via del Margone (distinte in Catasto dai mappali 216, 78 [Ndr. sulla quale insiste via delle Colonne], 60 in parte [Ndr. identificato oggi dal mappale 272 sulla quale insiste via Giacomo Leblanc], 218), nonché sulla strada che conduce al complesso immobiliare in oggetto dalla via Comunale della Miniera; e ciò fino a quando le strade e piazza suddette non saranno divenute comunali".
Il bene è stato poi ceduto a **** Omissis ****, con sede in Pisa con atto Notaio Graziosi del 5.6.1998 rep.13944, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 26.6.1998 al n.2508 di formalità.
Il bene oggetto della procedura non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.
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.

Provenienza

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marcone Francesco in data 14/09/2006, rep. N. 53393/18572, trascritto in data 28/09/2006 al n. 5658.

Occupazione

L'immobile risulta nel possesso del Custode.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Arch. Giacomo Grassulini, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it.
Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, l'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1B- LA MINIERA, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile non 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.
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Montecatini Val di Cecina, per l'immobile risulta agli atti ed è stata visionata la seguente pratica edilizia:
(A) – CONCESSIONE EDILIZIA N.27 DEL 29.5.1998, PROT. N.1761/98, pratica edilizia n.54/1998, rilasciata a **** Omissis ****, per la "Variazione di destinazione d'uso di unità immobiliare da residenza ad ufficio" dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati nel foglio 37, particelle n.71 sub.6; posto in Montecatini Val di Cecina, località Miniera, via Delle Colonne;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(B) – ISTANZA DEL 24.6.1998, PROT. N.3582, registrata al n.54/bis delle pratiche edilizie è stata Autorizzata la voltura della Concessione Edilizia n.27 del 29.5.1998 da **** Omissis **** a **** Omissis ****;

Il bene è privo della certificazione di agibilità.

Nel corso del sopralluogo sono state accertate alcune difformità interne rispetto alla tavola di progetto allegata alla Concessione Edilizia n.27 del 29.5.1998: il vano centrale, prospiciente su via delle Colonne, è stato ampliato demolendo i muri del corridoio e dell'archivio e del disimpegno; inoltre è stato collegato all'ufficio adiacente, mediante l'apertura di una porta.

Le lievi difformità sopra descritte, in base alle normative e gli strumenti urbanistici comunali, potranno essere rese legittime mediante il deposito agli uffici comunali della relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65 del 10.11.2014, redatta da un tecnico abilitato.

Il costo complessivo per effettuare la sanatoria, comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, delle spese tecniche per la redazione delle pratiche di sanatoria, al Genio Civile e di aggiornamento della planimetria catastale, ed I.V.A., in via presuntiva può ammontare ad euro 3.500,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'ufficio è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia alimentata a gas.

L'immobile alla data delle operazioni peritali non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i.)

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

LOTTO 2

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 71.250,00 (settantunmiladuecentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 53.437,50 (cinquantatremilaquattrocentotrentasette/50);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00 (milleottocento/00)**

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Vicolo del Fornaccio n.1
• **Bene N° 4 -** Magazzino ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Via XX Settembre n.9

Descrizione

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena proprietà di piccola abitazione disposta al piano terra e primo ed è inserita in un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, vicolo del Fornaccio n.1.
Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini.
L'accesso al bene è indipendente dal n.1 Vicolo del Fornaccio e da un secondo ingresso a comune dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione è disposta al piano terreno e primo dell'edificio, rispetto a Vicolo del Fornaccio.
L'unità immobiliare è composta a piano terreno da disimpegno di ingresso, cucina-pranzo e bagno. Nel disimpegno di ingresso si trova la scala a chiocciola con la quale si giunge al piano primo, che è formato da disimpegno e da due camere. Con la stessa scala a chiocciola dal piano terreno dell'abitazione si scende nel locale di deposito descritto al Bene n.4. Il piano primo è raggiungibile anche dalla scala a comune con accesso dal n.2 di Vicolo del Fornaccio. L'abitazione comprende anche il piccolo ripostiglio posto nel vano scala a comune ed accessibile da essa.
La superficie lorda dell'abitazione è di mq.75,25, mentre quella netta misura mq.53,85.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Piena proprietà di un locale destinato a magazzino disposto al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Montecatini Val di Cecina, via XX Settembre n.9.
Il bene è situato in fabbricato plurifamiliare disposto su quattro piani fuori terra ed è formato da 11 unità immobiliari, compresa quella in oggetto ripartite ai piani terra, primo, secondo e terzo, così destinate: otto abitazioni, un'autorimessa e due magazzini.
L'accesso al bene è indipendente dal n.9 di via XX Settembre ed è disposto al piano terreno, rispetto alla suddetta strada; il magazzino ha un secondo accesso interno tramite la scala a chiocciola che lo collega all'abitazione descritta nella presente relazione come Bene n.3, della quale potrebbe essere considerato una pertinenza.
L'unità immobiliare è composta a piano terreno da due locali ad uso magazzino e da un piccolo servizio igienico.
La superficie lorda del magazzino è di mq.31,65, mentre quella netta misura mq.24,95.

Rappresentazione Catastale

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	195	16		A4	3	5,5	74 mq	308,2 €	T-1	

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	195	20		C2	3	24	30 mq	58,26 €	T	

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.
La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto manca la scala a chiocciola per il collegamento con l'appartamento posto al piano soprastante.

Confini

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Il bene è costituito da un appartamento distribuito su due piani, rispetto a vicolo del Fornaccio: piano terra e piano primo. A piano terreno il bene confina con proprietà **** Omissis ****, vicolo del Fornaccio ed affaccio su via XX Settembre; mentre a piano primo proprietà **** Omissis ****e **** Omissis **** affaccio su via XX Settembre, affaccio su corte posteriore, scala a comune e con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

Il magazzino confina ad est con proprietà **** Omissis ****e **** Omissis ****, a nord ed ovest con sottosuolo ed a sud con via XX Settembre, salvo se altri.

Parti comuni

Il bene è ubicato nel centro storico comunale e compreso in un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito il condominio.
L'unità immobiliare oggetto della procedura condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune.

Vincoli od Oneri Condominiali

Il bene oggetto della procedura esecutiva è parte di un più ampio fabbricato individuato al catasto fabbricati dalla particella 195 del foglio 37, formato da unità immobiliari di differente proprietà, attestate su via XX Settembre e su vicolo del Fornaccio, per il quale non è stato possibile sapere se sia stato costituito un condominio; tuttavia il bene condivide specifiche parti dell'edificio solo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con alcune di esse. Non è stato possibile sapere se siano previste spese annuali di gestione oppure se siano in previsione spese straordinarie.

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.
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.

Provenienza

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato quanto al sub. 8 a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marcone Francesco in data 07/05/1996, rep. N. 32862, trascritto in data 03/06/1996 al Reg. Part. 2107 e quanto al sub. 9 a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Graziosi in data 19/10/1994, rep. N. 8450, trascritto in data 31/10/1994 al Reg. Part. 4446. Si precisa che il sub 8 e il sub. 9 sono stati soppressi ed è stato costituito il sub. 16 come da Fusione del 20/11/1996 (n. A02749.1/1996).
Successivamente la società ha mutato la denominazione con atto del Notaio Marcone Francesco del 03/10/2005 rep. 51540 trascritto in data 29/10/2005 al n. 5850.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Graziosi in data 19/10/1994, rep. N. 8450, trascritto in data 31/10/1994 al Reg. Part. 4446.
Successivamente la società ha mutato la denominazione con atto del Notaio Marcone Francesco del 03/10/2005 rep. 51540 trascritto in data 29/10/2005 al n. 5850.

Occupazione

L'immobile risulta nel possesso del Custode.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Arch. Giacomo Grassulini, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VICOLO DEL FORNACCIO N.1

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, l'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1AMONTECATINI URBANO,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.
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.
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Montecatini Val di Cecina, per l'immobile non risultano pratiche edilizie agli atti ed è privo della certificazione di agibilità.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
L'abitazione è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, il riscaldamento dei vani dell'unità immobiliare avviene mediante stufa a pellets.
L'immobile alla data delle operazioni peritali non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i.).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - VIA XX SETTEMBRE N.9
Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, l'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 1AMONTECATINI URBANO, nella zona Tessuti Storicizzati, Sottozona "A2" regolata dall'art.34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile non 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.
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Montecatini Val di Cecina, per l'immobile non risultano pratiche edilizie agli atti ed è privo della certificazione di agibilità.
Nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di una scala a chiocciola per il collegamento con il Bene n.3 (appartamento situato al piano soprastante), che non è rappresentata graficamente nelle planimetria catastale; dunque presumibilmente la scala è stata realizzata in epoca successiva, in maniera irregolare.
Dalla documentazione catastale si ricava che la destinazione d'uso del bene sia stata cambiata senza la prescritta legittimazione urbanistica, la quale dovrà essere regolarizzata.
Le difformità sopra descritte, in base alle normative e gli strumenti urbanistici comunali, potranno essere rese legittime mediante il deposito agli uffici comunali della relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65 del 10.11.2014, redatta da un tecnico abilitato.
Il costo complessivo per effettuare la sanatoria, comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, delle spese tecniche per la redazione delle pratiche di sanatoria, al Genio Civile e di aggiornamento della planimetria catastale, ed I.V.A., in via presuntiva può ammontare ad euro 4.200,00 circa.
Il magazzino è dotato dell'impianto di utilizzazione della energia elettrica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 3

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 32.250,00 (trentaduemiladuecentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 24.187,50 (ventiquattromilacentottantasette/50);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/00)**

B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo[1]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.,** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica. al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index - Tel 050513511

1

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

i. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.
Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.
Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;

ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

iii. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;

v. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

vii. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

viii. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;

ix. 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);

x. la data, l'orario e il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

xi. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

xii. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

xiii. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

xiv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell' assemblea o del Consiglio di amministrazione; ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
i) se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; le somme dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "TRIBUNALE DI PISA PROC.ESECUTIVA N.179/2023 RE", all'iban IT31W0832571130000000306684, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 179/2023 R.G.E., lotto n……. versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 14/01/2027 alle ore 16:00 presso lo Studio del Delegato in Pontedera (PI), Corso Giacomo Matteotti n. 51 si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

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

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

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
2. le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
3. le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

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

Modalità della vendita telematica

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

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 19/01/2027**

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

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

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

a) qualora sia presentata una sola offerta valida **per un prezzo pari o superiore al prezzo base,** la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta valida **per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.
In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.,:
- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al 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 comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (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. 179/2023 R.G.E".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

CREDITORE FONDIARIO

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.
In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.
Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

E. CONDIZIONI DI VENDITA

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) 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;

e) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

f) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

g) Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **è titolare di partita iva** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento

h) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i) 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;

j) 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.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.
Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode "Istituto Vendite Giudiziarie" con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito Internet: www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it - www.venditegiudiziarieitalia.itLa documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

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

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index

Pubblicità

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 ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pontedera, 30/10/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Dell'Antico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009