TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 198/2025

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SECONDO ESPERIMENTO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: Dott. David Baccelli

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO UNICO					
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI), Via Verdi n° 7, piano 1-2.				
Descrizione sintetica:	Appartamento posto al piano secondo ed ultimo di un maggior fabbricato per civile abitazione. Si accede all'unità direttamente dalla pubblica via a mezzo di vano scala condominiale. L'appartamento si compone al piano primo da porzione di rampa scala esclusiva ed al piano secondo da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere oltre bagno.				
Diritto ceduto:	Piena Proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	Secondo quanto relazionato dal CTU al momento dell'accesso l'immobile era occupato da terzi senza titolo.				
Valore di perizia:	€ 65.000,00	**Perizia del:**	27/04/2026	**Ctu:**	Ing. Mirko Gioli con studio in Via Tosco Romagnola , 827 Cascina (PI)
Prezzo base:	€ 48.750,00	**Offerta minima:**	€ 36.563,00		
Cauzione minima:	10% prezzo offerto	**Rilancio minimo**	€ 1.000,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott. David Baccelli, con studio in Pisa, Via San Martino, n. 77, tel. 050/23440, e-mail: david.baccelli@studiobaccelli.eu; Pec: david.baccelli@pec.odcecpisa.it;				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, web site: www.ivgpisalivornogrosseto.com; e-mail: ivgpisa@astagiudiziaria.com				

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

Visite 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.			
Modalità di vendita:	***vendita telematica asincrona***			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it, sito: www.astetelematiche.it;			
Termine presentazione offerte:	12/01/2027	**ore**	13:00	
Esame offerte e inizio vendita telematica	13/01/2027	**ore**	11:00	
Termine della vendita telematica (dopo 5 gg)	18/01/2027	**ore**	11:00	

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. David Baccelli, Professionista Delegato (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 19/5/2026 a norma dell'art. 591-bis c.p.c.) nell'esecuzione immobiliare n. 198/2025 R.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il **giorno 13 GENNAIO 2027 alle ore 11,00** e seguenti, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Pisa, Via San Martino n. 77, tramite la piattaforma del Gestore www.astetelematiche.it, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa del CTU Ing. Mirko Gioli 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.

La vendita avviene alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è di 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggiore dettaglio ed informazioni si rimanda a quanto precisato nella relazione del CTU che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

Descrizione del bene

Sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Verdi n° 7, appartamento posto al piano secondo ed ultimo di un maggior fabbricato per civile abitazione. Si accede all'unità direttamente dalla predetta pubblica via a mezzo di vano scala condominiale. L'appartamento si compone al piano primo da porzione di rampa scala esclusiva ed al piano secondo da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere oltre bagno.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Rappresentazione Catastale

L'immobile oggetto di vendita è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (PI)** e precisamente:

al foglio 18, particella 213, sub. 11, cat. A4, classe 3, consis. 5 vani, sup. cat. 77 mq, rendita € 401,55.

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

Parti comuni

Dall'esame dell'atto di compravendita con il quale gli esecutori sono divenuti proprietari del bene oggetto di procedura si legge: "L'appartamento è composto di quattro vani oltre il bagno nel sopra scala e ha la comproprietà di un terrazzo al piano primo. .... E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione".

Confini

Per quanto riguarda i confini dell'unità immobiliare in trattazione, non essendo presenta tra la documentazione catastale l'elaborato planimetrico e non essendo gli stessi riportati sull'atto di provenienza, il CTU si è trovato nell'impossibilità di riferire in merito. E' esclusivamente possibile riferire che l'unità affaccia a est con la pubblica Via Verdi.

Occupazione

Dalla relazione di stima del CTU, l'appartamento oggetto di vendita al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi senza titolo. Nella relazione del CTU si evince che il Custode ha provveduto a fornire al CTU contratto di locazione e copia della disdetta che i locatari hanno inviato al conduttore in data 10/01/2024. Il contratto disdetto risultava registrato a Pontedera l' 08/07/2021 al n. 2659 serie 3T.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità e/o sanabilità urbanistica/edilizia del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU Ing. Mirko Gioli, del 27/4/2026, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

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

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

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

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

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

- **prezzo base di euro 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 36.563,00 (trentaseimilacinquecentosessantatre/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con vendita Telematica Asincrona ex art. 2, 1° comma lett. h) DM n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo, nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar *luogo* ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, **ove consentito**, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali (formalità non cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare), formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente,

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

cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese.

- 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 esecutiva.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la stessa **non è soggetta ad IVA** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- **La presentazione dell'offerta 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.**
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero di Grazia e Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica.

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

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

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

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

Modalità di presentazione delle offerte

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.

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 avvocato per persona da nominare anche 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 di inizio delle operazioni di vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Si fa presente che per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa al quale si potrà accedere collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/prenotaassistenza/index; – tel 050213511.

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato.
- mancato funzionamento non programmato o non comunicati ai sensi del p.to precedente: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Modalità di versamento della cauzione

L'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare: **"Tribunale di Pisa Proc. Esecut. Imm. 198/2025 – Sylla/Gaye"** avente il

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

seguente **IBAN: IT04 Q084 6114 0000 0001 1011 287**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 198/2025 R.G.E., lotto UNICO versamento cauzione**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora 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".

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'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 D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it; seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Contenuto delle offerte

L'offerta dovrà contenere:

a) 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 del Giudice Tutelare. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura/professionista delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il **prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

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

i) 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);

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

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) 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;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

<u>Documenti da allegare alle offerte</u>

All'offerta dovranno essere allegati

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

c) documentazione attestante il versamento della cauzione (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;

d) 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);

e) 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

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

autorizzazione;

f) 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;

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

h) se l'offerta è presentata da più persone, copia 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;

i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

j) 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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

k) 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

D. MODALITA' DELLA VENDTA TELEMATICA

Le operazioni di vendita telematica si svolgeranno in un lasso temporale di cinque giorni e senza la simultanea connessione del giudice o del referente, con **inizio dal giorno 13 gennaio 2026 alle ore 11,00 e il termine della vendita il giorno 18 gennaio 2027 alle ore 11,00 .**

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

Il professionista delegato sovraintenderà le operazioni di vendita dal proprio studio sito in Pisa via San Martino n. 77 tramite collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

Esame delle offerte

Il giorno 13 gennaio 2027, alle ore 11,00 il professionista delegato aprirà le buste telematiche e verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita.

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.

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

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

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;

c) 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.

Gara e vendita telematica

Il professionista, verificata la validità e tempestività delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, il versamento della cauzione con le modalità sopra indicate, procede all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di delega e della legge.

In caso di presentazione di più offerte valide (sul medesimo bene) il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta affinché il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

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 11:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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 rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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 o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 (escluso

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

il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, 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, 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;

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 in favore dell'unico offerente. In tale caso, se ricorrono specifiche condizioni che consentano di ritenere che esistano serie possibilità di aggiudicare l'immobile a un prezzo superiore rimette gli atti al G.E., altrimenti 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 inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno. All'esito della gara, in assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 c.p.c., 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 e comunque superiore all'offerta minima.

   Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

   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.

d) In mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni procederà ad un nuovo esperimento in conformità a quanto indicato nell'ordinanza di delega.

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Saldo prezzo

Il versamento del **saldo prezzo** e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro il termine indicato in

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

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** secondo le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

  oppure

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: procedura esecutiva n. 198/2025 R.G.E. - Tribunale di Pisa.

L'aggiudicatario dovrà fornire, a norma dell'art. 585 c.p.c., per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione, voltura e formalità accessorie, le imposte di registro e/o l'IVA e gli altri oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, ivi compresa la quota del compenso del professionista ai sensi del D.M. n. 227 del 2015 (onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e per il compimento delle formalità accessorie comprese le relative spese), sono a carico dell'aggiudicatario.

Per tali oneri l'aggiudicatario dovrà o provvedere nello stesso termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo a **depositare una ulteriore somma (provvisoria e salvo conguaglio) a titolo forfettario, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione,** salvo diversa determinazione di tale percentuale da effettuarsi a cura del professionista delegato entro 10 gironi dall'aggiudicazione.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza o a richiedere il versamento immediato della differenza nel caso in cui il versamento del deposito forfettario risulti insufficiente.

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.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

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

<u>Creditore fondiario</u>

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), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, 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.

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

L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata david.baccelli@pec.odcecpisa.it; la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

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.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, unitamente all'ordinanza di delega sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" che propagherà le informazioni dell'avviso sui siti: www.venditegiudiziarieitalia.it; www.astegiudiziarie.it.

Inoltre la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- Pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet www.Casa.it; www.Idealista.it;

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

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.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, e-mail: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com; sito web: www.ivgpisalivornogrosseto.com.

Assistenza alla vendita

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie, 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;

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, data della firma elettronica apposta

Il Professionista Delegato

Dott. David Baccelli

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