TRIBUNALE DI PISA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione Immobiliari: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato alla vendita: Dott. Riccardo Farsi

*****

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

Il sottoscritto Riccardo Farsi, dottore commercialista, C.F.: FRSRCR58H14E202N, professionista delegato alla vendita in data 14.04.2026 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di PISA, ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo R.G.E. **n. 222/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15/01/2027,** presso il proprio studio in Pisa, Lungarno B. Buozzi n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

SCHEDA RIEPILOGATIVA DI ALCUNI DATI CONTENUTI NELL'AVVISO

BENE OGGETTO DELLA VENDITA	**Lotto unico (Lotto 1)**
Ubicazione	**Volterra (PI)** Via San Lino n°6.
Prezzo base Euro	**85.500,00**
Offerta minima Euro	**64.125,00**
Cauzione	**10% dell'offerta**
Rilancio minimo in caso di gara Euro	**1.800,00**

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

Descrizione	Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio posta in zona centrale di Volterra (PI) al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un maggior fabbricato posto in Volterra (PI), Via San Lino n°6. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di androne con vano scala condominiali. Si precisa che il vano scala utile a raggiungere l'unità è quello posto sulla destra dello stesso androne. L'unità, posta sulla destra per chi accede al piano dalle scale, si compone di quattro vani oltre corridoi e bagno con antibagno. Il bene oggetto di procedura è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 113, part.43, subalterno 12.
Stato conservativo	L'immobile al momento del sopralluogo dell'Esperto stimatore si presentava in sufficiente stato di conservazione
Custode	**Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) con sede in Pisa – Via del Brennero n. 81, n. tel.: 050/554790, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito: www.ivgpisa.com – www.pisa.astagiudiziaria.com**
Gestore della vendita	**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI) Via delle Grazie 5, tel.: 0586/20141, fax: 0586/20143, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it.**
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA	**14.01.2027 h. 13.00**
DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE INIZIO GARA	**15.01.2027 h. 10,00**

CONDIZIONI DI VENDITA

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

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

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

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

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

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

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

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

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

******

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1 (uno)

Descrizione

L'unità immobiliare posta in vendita (Lotto 1), è ubicato in zona centrale di Volterra (PI), Via San Lino n°6.

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (terzo ed ultimo fuori terra) di un maggior fabbricato.

Si accede al bene a mezzo di androne con vano scala condominiali. Si precisa che il vano scala utile a raggiungere l'unità è quello posto sulla destra dello stesso androne.

Tale unità si compone di quattro vani oltre corridoi e bagno con antibagno.

Il bene oggetto di procedura è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 113, part.43, subalterno 12.

Rappresentanza catastale

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	113	43	12		A10	U	6,5	153 mq	2014,18 €	2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio risulta lievemente difforme dallo stato dei luoghi per errata indicazione delle altezze interne dei vani e per modeste incongruenze grafiche.

Stato di occupazione

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

Alla data di redazione del presente avviso l'immobile risulta occupato ed adibito a sede del Partito Democratico.

Tuttavia, come accertato dal CTU in un apposito supplemento di perizia, il contratto di locazione attualmente in essere è da ritenersi non opponibile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. poiché il canone corrisposto non è da considerarsi congruo.

Alla luce di quanto sopra è stato preannunciato il rilascio spontaneo dell'unità immobiliare in questione.

Provenienza

L'immobile già di proprietà della società [redacted], corrente in Volterra, in forza dell'atto di acquisto 30.07.1975 ai rogiti Notaio Alfredo Landini, Rep. [redacted], registrato in Pisa il [redacted], è stato trasferito alla società esecutata in conseguenza della fusione per incorporazione nella stessa società esecutata, delle società [redacted], la suddetta società [redacted] e la società [redacted]

Fusione perfezionata in data 05.12.1997, atto ai rogiti Notaio Cammuso Gustavo Rep.[redacted] Racc. 7121, Trascritto in Volterra il [redacted] e registrato in Pisa il [redacted] al n. [redacted].

Stato conservativo

L'immobile al momento del sopralluogo eseguito dall'Esperto stimatore si presentava in sufficiente stato di conservazione sia pure con i segni di una mancata conduzione di opere di manutenzione condotte nel tempo.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Esposizione: Ovest;

Altezza interna utile: le altezze interne variano da un minimo di ml.2.28 ad un massimo di ml. 5.40;

Str. verticali: muratura di pietrame;

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

Solai: a volta;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: monocottura, mezzane di cotto, linoleum;

Infissi esterni ed interni: in legno provvisti di scurrili interni;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia con parti fuori traccia,

impianto di riscaldamento: pannelli elettrici e stufa a Kerosene.

Parti Comuni

Sono da ritenersi parti comuni l'androne con vano scala, la copertura, le strutture e quanto altro previsto per Legge consuetudine e destinazione.

Confini

Non risulta presente, tra la documentazione agli atti dell'Ufficio Catasto, l'elaborato planimetrico e pertanto non è possibile verificare gli attuali confinanti.

Tuttavia, dalla ricerca condotta dall'Esperto stimatore, si possono attribuire i confini con la pubblica Via San Lino, proprietà [redacted] proprietà [redacted], proprietà [redacted] s.s.a.

Servitù censo, livello, usi civici

Nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Alfredo Landini di Pisa del 30 luglio 1975, repertorio 207.402/ 3835, sopra citato in merito alla provenienza, si legge: "... Detto quartiere viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con annessi e connessi, usi, comodi, servitù attive e passive legalmente costituite, con accessi ed accessioni e con quanto altro ad esso si riferisce ed inerisce. Il venditore dichiara e garantisce che quanto venduto libero ed esente da pesi, vincoli, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da quanto altro possa menomarne la proprietà e la disponibilità ".

Vincoli ed Oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo il fabbricato non risulta provvisto di Amministratore Condominiale e non è stato possibile risalire agli importi relativi agli oneri condominiali

Situazione urbanistica

L'unità immobiliare oggetto della esecuzione risulta inserita, secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Volterra, in zona: "agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale".

Regolarità edilizia

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

L'immobile risulta di antica costruzione antecedente al 1° settembre 1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto nominato presso gli archivi comunali non è stata reperita alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

- Non esiste il certificato energetico (APE),
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico,
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

*****

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

Prezzo base: Euro 85.500,00 (Ottantacinquelilacinquecento/00),

Offerta minima: Euro 64.125,00 (Sessantaquattromila85.000 centoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

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

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

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.800,00.

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

*****

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

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

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

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

-se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

-se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (222/2024);

-il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto1);

-l'indicazione del Professionista Delegato della procedura;

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

-il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

-il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

-l'importo versato a titolo di cauzione;

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

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (possibile presentarlo anche successivamente all'aggiudicazione);
- ricevuta del pagamento del bollo effettuato telematicamente (di seguito sono indicate le modalità);

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sugli appositi moduli salva la facoltà di presentarla successivamente all'aggiudicazione alla pec del Professionista delegato: riccardo.farsi@pec.odcecpisa.it ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultano i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione; ove occorrente, copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate dallo stesso legale rappresentante attestante i poteri del soggetto interno delegato). Nel caso di società amministrata congiuntamente dovrà altresì essere allegata la documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

-se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in separazione dei beni) copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta (titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta;

-se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di

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

beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la condizione di reciprocità tra lo Stato italiano e quello di appartenenza);

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 222/2024 al seguente IBAN: IT91 I052 3214 0000 0000 0041 158, tale importo** sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 222/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno PRECEDENTE l'udienza di vendita telematica.

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali",

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

tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno venerdì 15 Gennaio 2027 alle ore 10,00 presso lo studio del Dott. Riccardo Farsi in Pisa Lungarno B. Buozzi n. 3, si darà inizio delle operazioni di vendita telematica procedendo all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed all'occorrenza all'avvio della gara con modalità telematiche.

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

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

trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il limite indicato nel presente avviso,

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicate nell'avviso,

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, con inizio il 15.01.2027 e termine il 20.01.2027 alle ore 17:00.

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di

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

seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

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

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

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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 documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto correnteintestato alla procedura dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui ald.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

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

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, sopra precisato, con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (222/2024) precisando che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

b) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile sul cc n. 41158 intrattenuto presso la Banca popolare di Lajatico, intestato a "Tribunale di Pisa procedura esecutiva R.G.E. n. 222/2024".

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare, come già precisato, l'ammontare delle imposte di IVA/ registro, ipotecarie e catastali, le spese di vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, volture catastali, bolli, ecc.) nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo ricavato da quest'ultima vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

*****

PAGAMENTO PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO

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

Nel decreto di trasferimento sarà fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art.585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

******

CREDITORE FONDIARIO

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

646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (***creditore fondiario***), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di cui al punto n. 5, la nota di precisazione del suo credito, precisando la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

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

*****

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

*****

VISITE ALL'IMMOBILE

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, tramite la funzione "Prenota Visita Immobile" raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it all'interno della categoria immobili selezionando nei campi di ricerca Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (222/2024) e compilando i campi richiesti. In particolare nel dettaglio dell'inserzione, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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

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

CONSULTAZIONE DOCUMENTAZIONE

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

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

SUPPORTO TECNICO PER L'UTENTE

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

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

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

PUBBLICITA'

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

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

Sarà altresì data pubblicità della presente vendita mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it-www.tribunale.pisa.it;

- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";

- pubblicazione su www.Casa.it e www.Idealista.it.

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

In allegato:

- Ordinanza Vendita

- Perizia

- Foto

Pisa, 23.10.2026

Dott. Riccardo Farsi

Professionista Delegato

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