Esecuzione n. 26/2025 R.G.E.

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

L'Avv. Martina Condorelli (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 26.02.2026) a norma dell'art. 591-*bis* c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 26/2025 R.E. promossa da ITACA SPV S.r.l.;

contro: ****;

avvisa

che presso lo studio del Professionista Delegato posto in Pisa (PI), Via F. Turati, 14 e tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance Srl, **garavirtuale.it**, **il giorno 20.01.2027 alle ore 17:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e l'avvio della vendita senza incanto in modalità asincrona telematica dei beni di seguito descritti.

Beni oggetto di vendita

LOTTO N. 1

Descrizione dei beni:

Piena proprietà di appartamento con cantina, garage e terreno, ubicato a San Miniato (PI).

Il lotto n. 1 si compone di: 1. un'unità immobiliare destinata a civile abitazione (bene n° 1) posta al piano primo di un più ampio fabbricato con accesso da scala interna e corte, entrambe esclusive, composto da cucina-pranzo, soggiorno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio-soprascala, portico posto al piano terra; 2. cantina di pertinenza a un alloggio per civile abitazione (bene n° 2) posta al piano terreno di un più ampio fabbricato con accesso da resede esclusivo, composta da n. 6 locali comunicanti tra loro ad esclusione di uno accessibile solo dal resede esterno; 3. autorimessa costituita da un unico locale di pertinenza a un alloggio per civile abitazione (bene n° 3) posto piano terreno di più ampio fabbricato costituito complessivamente da due unità ed elevato di un solo piano fuori terra; 4. vano scala esclusivo di un alloggio per civile abitazione (bene n° 4) posto al piano terra/primo di un più ampio fabbricato; 5. porzione di terreno di pertinenza di una civile abitazione (bene n° 5); 6. ulteriore porzione di terreno di pertinenza di una civile abitazione (bene n° 6); 7. terreno agricolo a giacitura collinare (bene n° 7).

Rappresentazione catastale:

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

Il bene n° 1 è identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 69, Sub. 28,** Categoria A4, Classe 5, Consistenza 5, Superficie Catastale 88 mq, Rendita € 377,01 – Piano T/1.

Il bene n° 2 è identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 69, Sub. 27,** Categoria C2, Classe 3, Consistenza 84, Superficie Catastale 104 mq, Rendita € 234,27 – Piano T.

Il bene n° 3 è identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 404, Sub. 1,** Categoria C6, Classe 1, Consistenza 26, Superficie Catastale 29 mq, Rendita € 111,45 – Piano T.

Il bene n° 4 è identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 69, Sub. 19,** Categoria F4.

Il bene n° 5 è identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 69, Sub. 20,** Categoria F1, Consistenza 78, Piano T.

Il bene n° 6 è identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 69, Sub. 21,** Categoria F1, Consistenza 250, Piano T.

Il bene n° 7 è identificato al catasto Terreni del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 439,** Qualità pascolo, Classe 1, Superficie 1360 mq, Reddito dominicale € 0,77, Reddito agrario € 0,35; **Fg. 58, Part. 440,** Qualità pascolo, Classe 1, Superficie 120 mq, Reddito dominicale € 0,07, Reddito agrario € 0,03; **Fg. 58, Part. 441,** Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie 1170 mq, Reddito dominicale € 1,51, Reddito agrario € 0,18; **Fg. 58, Part. 442,** Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie 620 mq, Reddito dominicale € 0,8, Reddito agrario € 0,1; **Fg. 58, Part. 443,** Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie 180 mq, Reddito dominicale € 0,23, Reddito agrario € 0,3; **Fg. 58, Part. 444,** Qualità bosco ceduo, Classe 2, Superficie 210 mq, Reddito dominicale € 0,27, Reddito agrario € 0,3; **Fg. 58, Part. 445,** Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 70 mq, Reddito dominicale € 0,23, Reddito agrario € 0,22; **Fg. 58, Part. 448,** Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 90 mq, Reddito dominicale € 0,3, Reddito agrario € 0,28; **Fg. 58, Part. 451,** Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 4850 mq, Reddito dominicale € 16,28, Reddito agrario € 15,03; **Fg. 58, Part. 457,** Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 140 mq, Reddito dominicale € 0,47, Reddito agrario € 0,43; **Fg. 58, Part. 460,** Qualità frutteto, Classe 2, Superficie 1640 mq, Reddito dominicale € 11,01, Reddito agrario € 8,05; **Fg. 58, Part. 539,** Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 228 mq, Reddito dominicale € 0,13, Reddito agrario € 0,04; **Fg. 58, Part. 541,** Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 213 mq, Reddito dominicale € 0,12, Reddito agrario € 0,03; **Fg. 58, Part. 542,** Qualità oliveto, Classe 3, Superficie 3303 mq, Reddito dominicale € 5,97, Reddito agrario € 6,82; **Fg. 58, Part. 547,** Qualità pascolo, Classe 1, Superficie 184 mq, Reddito dominicale € 0,1, Reddito agrario € 0,05; **Fg. 58, Part. 446,** Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 810 mq, Reddito dominicale € 0,46, Reddito agrario € 0,13.

Servitù:

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

Dalla perizia non risultano rilievi a proposito di eventuali censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione.

Provenienza:

Dal 21/03/2011 al 23/04/2024 i beni pervenivano a **** per la quota di proprietà pari ad 1/1, con Atto Rogante Notaio *** in data 21/03/2011, Trascritto a Livorno il 07/04/2011.

Confini:

Il bene n° 1 confina per due lati con proprietà *** e per i restanti lati con altra proprietà della parte esecutata.

Il bene n° 2 confina per due lati con proprietà *** e per i restanti lati con altra proprietà della parte esecutata.

Il bene n° 3 confina per un lato con proprietà *** e per i restanti lati con altra proprietà della parte esecutata.

Il bene n° 4 confina per due lati con proprietà *** e per i restanti lati con altra proprietà della parte esecutata.

Il bene n° 5 confina per due lati con altra proprietà della parte esecutata.

Il bene n° 6 confina per tre lati con altra proprietà della parte esecutata e per il restante lato con proprietà ***.

Il bene n° 7 confina a nord con proprietà ***, a est con proprietà ***, a sud con via *** e a ovest con proprietà *** e ***.

Occupazione:

Tutti i beni oggetto del lotto risultano occupati dall'esecutata e dall'ex coniuge.

Situazione urbanistica:

Tutti i beni oggetti del lotto ricadono, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, nel "Territorio rurale" in Ambito Ec. Colle di San Miniato Sud – con le prescrizioni di cui al Tit. II delle N.T.A.

Dalle indagini svolte dal CTU risulta che:

- Quanto al bene n° 1 la costruzione è antecedente al 01/09/1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici e l'immobile non risulta agibile. Inoltre, risulta presentata al comune di San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato e le cui opere non sono mai state eseguite. Lo stato dei luoghi risulta corrispondere allo stato attuale rappresentato nella suddetta D.I.A. n. 637/2010. Inoltre, sul resede a comune con l'autorimessa (sub. 17), risulta essere presente un portico non autorizzato, che stante l'impossibilità di sanarlo dovrà essere rimosso;
- Quanto al bene n° 2 l'immobile è regolare ai sensi della 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 e l'immobile non risulta agibile. Inoltre, risulta presentata al comune di

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

San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato, opere mai state eseguite;

- Quanto al bene n° 3 l'immobile è regolare ai sensi della 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 e l'immobile non risulta agibile. Inoltre, risulta presentata al comune di San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato, opere mai state eseguite. Lo stato dei luoghi risulta corrispondere allo stato attuale rappresentato nella suddetta D.I.A. n. 637/2010. Inoltre, sul resede a comune con l'autorimessa (sub. 17), risulta essere presente un portico non autorizzato, che stante l'impossibilità di sanarlo dovrà essere rimosso;
- Quanto al bene n° 4 l'immobile è regolare ai sensi della 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 e l'immobile non risulta agibile. Inoltre, risulta presentata al comune di San Miniato in data 01/12/2010 D.I.A. cui al prot. 28413 (pratica edilizia n. 2010/637) finalizzata al parziale cambio d'uso del fabbricato, opere mai state eseguite. Lo stato dei luoghi risulta corrispondere allo stato attuale rappresentato nella suddetta D.I.A. n. 637/2010.

LOTTO N. 2

Descrizione dei beni:

Piena proprietà di terreno agricolo, ubicato a San Miniato (PI).

Il lotto n. 2 si compone di un terreno agricolo a giacitura collinare (bene n° 8).

Rappresentazione catastale:

Il bene n° 8 è identificato al catasto Terreni del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 90,** Qualità oliveto, Classe 3, Superficie 10110 mq, Reddito dominicale € 18,27, Reddito agrario € 20,89.

Servitù:

Dalla perizia non risultano rilievi a proposito di eventuali censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione.

Provenienza:

Dal 21/03/2011 al 23/04/2024 i beni pervenivano a **** per la quota di proprietà pari ad 1/1, con Atto Rogante Notaio *** in data 21/03/2011, Trascritto a Livorno il 07/04/2011.

Confini:

Il bene confina a nord con proprietà *** e ***, a ovest con proprietà ***, a sud ed est con via ***.

Occupazione:

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

Il bene risulta occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

Situazione urbanistica:

Il bene ricade, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, nel "Territorio rurale" in parte nell'Ambito Ec. Colle di San Miniato Sud e in parte nell'Ambito Ec. Colline interne con le prescrizioni di cui al Tit. II delle N.T.A.

LOTTO N. 3

Descrizione dei beni:

Piena proprietà di terreno agricolo, ubicato a San Miniato (PI).

Il lotto n. 3 si compone di un terreno agricolo a giacitura pianeggiante (bene n° 9).

Rappresentazione catastale:

Il bene n° 9 è identificato al catasto Terreni del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 190,** Qualità orto, Classe U, Superficie 4780 mq, Reddito dominicale € 51,84, Reddito agrario € 29,62.

Servitù:

Dalla perizia non risultano rilievi a proposito di eventuali censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione.

Provenienza:

Dal 21/03/2011 al 23/04/2024 i beni pervenivano a **** per la quota di proprietà pari ad 1/1, con Atto Rogante Notaio *** in data 21/03/2011, Trascritto a Livorno il 07/04/2011.

Confini:

Il bene confina a nord con via ***, a est con proprietà ***, a sud con *** e a ovest con proprietà ***.

Occupazione:

Il bene risulta occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

Situazione urbanistica:

Il bene ricade, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, nel "Territorio rurale" in Ambito Ec. Colline interne con le prescrizioni di cui al Tit. II delle N.T.A.

LOTTO N. 4

Descrizione dei beni:

Piena proprietà di terreno agricolo, ubicato a San Miniato (PI).

Il lotto n. 4 si compone di un terreno agricolo a giacitura pianeggiante (bene n° 10).

Rappresentazione catastale:

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

Il bene n° 10 è identificato al catasto Terreni del Comune di San Miniato (PI) al **Fg. 58, Part. 459,** Qualità seminativo arborato, Classe 2, Superficie 5460 mq, Reddito dominicale € 28,2, Reddito agrario € 15,51.

Servitù:

Dalla perizia non risultano rilievi a proposito di eventuali censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione.

Provenienza:

Dal 21/03/2011 al 23/04/2024 i beni pervenivano a **** per la quota di proprietà pari ad 1/1, con Atto Rogante Notaio *** in data 21/03/2011, Trascritto a Livorno il 07/04/2011.

Confini:

Il bene confina a nord con via ***, a est con proprietà ***, a sud con *** e a ovest con proprietà ***.

Occupazione:

Il bene risulta occupato dall'esecutata e dall'ex coniuge.

Situazione urbanistica:

Il bene ricade, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, nel "Territorio rurale" in Ambito Ec. Colline interne con le prescrizioni di cui al Tit. II delle N.T.A.

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.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Geom. Umberto Lupi in data 09.09.2025, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

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

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

LOTTO N. 1

- prezzo base **Euro 135.000,00**

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

- offerta minima **Euro 101.250,00**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 3.500,00**

LOTTO N. 2

- prezzo base **Euro 11.400,00**
- offerta minima **Euro 8.550,00**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 250,00**

LOTTO N. 3

- prezzo base **Euro 5.400,00**
- offerta minima **Euro 4.050,00**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 250,00**

LOTTO N. 4

- prezzo base **Euro 6.150,00**
- offerta minima **Euro 4.612,50**
- cauzione **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 250,00**

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 Edicom Finance S.r.l., **garavirtuale.it**, **entro le ore 13:00 del**

[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

giorno precedente la data della vendita, 19.01.2027, 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 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 S.p.A. al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index – Tel. 050/513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

  Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

  Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

  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.

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

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 rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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 di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- 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, (salva la facoltà
- di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;

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

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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);
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante unitamente alla copia del certificato del registro delle imprese o visura aggiornata degli ultimi 3 mesi 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 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;
- 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;
- 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;
- 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.

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

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 a **"PROC ESE. 26 2025 R.E. TRIBUNALE DI PISA" - IBAN: IT54H0103014000000004323734.**

Il bonifico, con causale "Proc. Es. 26/2025 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

Esame delle offerte

Il giorno 20.01.2027 alle ore 17:00 presso lo Studio del Delegato in Pisa (PI), Via F. Turati, 14, 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:

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.

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 25.01.2027**.

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.

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

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 (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

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**, 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 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.

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

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 Commercialista 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.

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 indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna alla Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva, n. 26/2025 R.G.E.**

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; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma

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

versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

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, 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.

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

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

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

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

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 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;

- troveranno applicazione le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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.

ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. 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, o comunque prendendo contatto con il Custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere

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

resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

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

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, li 16.10.2026

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

Avv. Martina Condorelli

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