

**TRIBUNALE DI PISA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Esecuzione Immobiliari: Dott.ssa Pastacaldi Laura**

**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 01.07.2024 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di PISA, ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 159/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno 10.04.2025 alle ore 10,00 presso il proprio studio in Pisa, Lungarno B. Buozzi n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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**

<b>BENE OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>Lotto unico (Lotto 1)</b>
<b>Ubicazione</b>	<b>56035 Casciana Terme – Lari (PI) Via del Borghetto n. 2- 4.</b>
<b>Prezzo base Euro</b>	<b>42.000,00</b>
<b>Offerta minima Euro</b>	<b>31.500,00</b>
<b>Cauzione</b>	<b>almeno il 10% dell'offerta</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara Euro</b>	<b>1.000,00</b>

<p align="center"><b>Descrizione sintetica</b></p>	<p>- L'unità immobiliare oggetto della presente vendita è una porzione di fabbricato posto all'interno del nucleo storico della frazione di Cevoli, Comune di Casciana Terme Lari. L'edificio si sviluppa in parte a tre piani ed in parte a quattro fuori terra. Risulta composta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al piano terra da ingresso, scale di accesso al piano superiore e locale ripostiglio;</li> <li>- al piano primo (rispetto a via del Borghetto e piano secondo rispetto a via Vittorio Emanuele II) da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, camera, locale ripostiglio oltre ad un secondo piccolo ripostiglio pensile;</li> <li>- al piano secondo-sottotetto (rispetto a via del Borghetto) è presente una camera da letto con servizio igienico.</li> </ul>
<p align="center"><b>Custode</b></p>	<p>Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) con sede in Pisa – Via del Brennero n. 81, n. tel.: 050/554790, email: <a href="mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com">prenotazionipisa@astagiudiziaria.com</a>, sito: <a href="http://www.ivgpisa.com">www.ivgpisa.com</a> – <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a></p>
<p align="center"><b>Gestore della vendita</b></p>	<p>Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI) Via delle Grazie 5, tel.: 0586/20141, fax: 0586/20143, email <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a>, sito <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>.</p>
<p align="center"><b>TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA</b></p>	<p align="center"><b>09 aprile 2025 ora 13,00</b></p>
<p align="center"><b>DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE INIZIO GARA</b></p>	<p align="center"><b>10 aprile 2025 ore 10,00</b></p>
<p align="center"><b>Conto corrente procedura</b></p>	<p align="center"><b><u>IBAN: IT23U0523214000000000031024</u></b></p>

## CONDIZIONI DI VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale (IVA/ registro, ipotecarie e catastali), le spese di vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, vulture 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](http://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;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;
- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi

provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome,irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

### **LOTTO 1 (uno)**

L'unità immobiliare posta in vendita (Lotto 1), è ubicato in Casciana Terme – Lari (PI)

Via del Borghetto n. 2- 4.

come spiegato di seguito e più dettagliatamente nella relazione peritale redatta dalla Dott.ssa Agronoma Vallini Diana, allegata al presente avviso e costituente parte integrante dello stesso, risulta formato in **due zone**, “fisicamente” non collegate tra loro e precisamente:

- **Zona “A”**) **avente accesso dal civico n. 2 di via del Borghetto (part. 609 sub. 5).**

- **Zona “B”**) **avente accesso dal civico n. 4 (part. 606 sub. 1) di via del Borghetto.**

**Di tale compendio è stato quindi costituito un unico Lotto (Lotto1).**

### **Oggetto della vendita**

Diritti di Piena Proprietà su fabbricato residenziale civile ubicato a 56035, Casciana Terme - Lari (PI) - Via Del Borghetto n. 2 - 4, piano T-1-2, mq. 186,29 di superficie convenzionale (come da perizia allegata), vani 7,5.

L'accesso al bene, quindi, è consentito da Via del Borghetto sia dal civico 2 che dal civico 4, con via percorribile solamente a piedi in quanto formata da gradoni.

**Di seguito una sintetica descrizione dell'unità immobiliare oggetto della presente vendita rimandando alla Relazione peritale allegata, come anticipato, al presente Avviso.**

### **Rappresentanza catastale**

Il compendio immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Casciana Lari nel Foglio di mappa n. 30, part. 606 sub. 1, Categoria A4, Classe 3, Rendita Euro 581,01, graffata alla part. 609 sub. 5.

### **Descrizione**

Come già anticipato, il bene oggetto di vendita è sostanzialmente **suddiviso in due zone**, “fisicamente” non collegate tra loro, precisamente:

- **Zona (denominata “A”) avente accesso dal civico n. 2 di via del Borghetto** (part. 609 sub. 5), posta in angolo con via Vittorio Emanuele II, oggetto di recenti interventi di restauro in cui risiede l'esecutato.

Detta zona è così composta:

- al piano terra da ingresso, scale di accesso al piano superiore e locale ripostiglio in cui sono presenti le vecchie scale di collegamento;
- al piano primo (rispetto a via del Borghetto e piano secondo rispetto a via Vittorio Emanuele II) da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, camera, locale ripostiglio oltre ad un secondo piccolo ripostiglio pensile e disimpegno notte dal quale si dipartono le scale in legno di accesso al piano superiore;
- al piano secondo-sottotetto (rispetto a via del Borghetto) è presente una camera da letto con servizio igienico.

Si precisa che alla data del sopralluogo era presente un ulteriore locale ricavato dalla sopralcatura del locale ripostiglio al quale si accede dalla scala di collegamento tra il piano primo e piano secondo.

- **Zona (denominata “B”) avente accesso dal civico n. 4 (part. 606 sub. 1) di via del Borghetto**, in estremo stato di degrado. In tale porzione di fabbricato non è stato possibile accedere all'interno in quanto verte in pessimo stato di conservazione ed è pericolante.

Come precisato nella relazione peritale allegata, la descrizione della porzione scaturisce con quanto riscontrato dall'esterno e dall'analisi della documentazione tecnica reperita presso il Comune e presso l'Agenzia del Territorio. Detta zona si sviluppa da terra a tetto ed è così composta:

- al piano terra da ingresso, scale di accesso al piano superiore e locale di sgombero oltre a ripostiglio posto sotto le scale;
- al piano primo un locale pluriuso dal quale si dipartono le scale di collegamento al piano superiore;
- al piano secondo da un locale (che ricalca quello del piano sottostante) ad uso camera e un ulteriore locale pluriuso (di dimensioni minori) posto alla sinistra dello sbarco delle scale.

\*\*\*\*\*

#### **Ulteriori informazioni**

L'unità immobiliare oggetto della presente vendita (Lotto 1) è una porzione di fabbricato posto all'interno del nucleo storico della frazione di Cevoli, Comune di Casciana Terme Lari, angolo tra via del Borghetto n. 2/4 e via Vittorio Emanuele II.

La suddetta frazione è posta in area collinare e dista circa 3 Km dal Capoluogo Lari.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è di remota costruzione, non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di realizzazione che probabilmente risale al XVIII – XIX secolo. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente anche in un volo del 1954.

L'edificio si sviluppa in parte a tre piani ed in parte a quattro fuori terra; è in muratura ordinaria a mattoni pieni con orizzontamenti e copertura in struttura lignea; l'unità è formata da un insieme di vani che presentano la situazione tipica dei centri storici.

Per visionare foto ed allegati si rimanda alla Relazione peritale della Dott.ssa Vallini

allegata al presente Avviso.

### **Provenienza**

La titolarità dell'immobile in capo al soggetto esecutato è stata determinata dal ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà dei beni oggetto di vendita che si è verificato:

- in data 12/07/2002 (morte del padre) per la quota pari ad 1/2;
- in data 03/01/2005 (morte della madre) per la quota pari ad 1/2.

### **Parti Comuni**

Fanno parte della proprietà del bene, tutte le quote proporzionali sulle parti e servizi che, per Legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune e condominio tra proprietari di diverse unità immobiliari che compongono uno stesso edificio ed in particolare le facciate e la copertura.

### **Confini**

Il bene immobile, confina, nel suo insieme, a ovest con via del Borghetto; a sud con via Vittorio Emanuele; sui restanti lati con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]. Il tutto salvo se altri.

### **Servitù**

Il bene non risulta gravato da servitù né censi o livelli o usi civici.

### **Stato di occupazione**

Il bene risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

Nessun contratto di locazione e/o comodato in essere.

### **Vincoli ed Oneri condominiali**

Nessun vincolo o onere condominiale.

### **Situazione urbanistica e catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale.**



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si ricorda che nella zona B del bene oggetto di vendita, come meglio descritta, non è stato possibile accedere ed eseguire i relativi sopralluoghi.

Nella zona A, anch'essa meglio descritta, adibita ad abitazione, è stato possibile accertare che la planimetria catastale, presente in banca dati (presentata in data 22/07/1999) non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto alla data del sopralluogo è stato rilevato quanto segue:

- La presenza di un locale ricavato dalla soppalcatura del locale ripostiglio;
- la realizzazione di un servizio igienico in luogo del ripostiglio posto al piano secondo e di dimensioni diverse;
- le scale di collegamento interne risultano diverse per il numero di gradini;
- l'assenza dell'apertura di collegamento (al primo piano) tra le due zone, che quindi risultano ad oggi non collegate "fisicamente";
- la presenza di vecchie scale di collegamento in muratura (oggi tamponate con solaio) poste nell'attuale ripostiglio del piano terra;
- la presenza di lievi difformità consistenti in un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

Le difformità interessanti l'unità immobiliare possono essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

**Stato conservativo**

Alla data del sopralluogo finalizzato alla relazione peritale allegata lo stato conservativo delle due zone risultava diverso e precisamente:

- La zona (denominata "A") in cui risiede l'esecutato si presenta internamente in normale stato conservativo mentre esternamente le facciate vertono in cattivo stato di manutenzione con ampie porzioni in cui è presente il distacco dell'intonaco con sfogliamento della pittura e presenza di muffa ecc.;

- la zona (denominata "B"), disabitata, verte in condizioni di estremo degrado e pericolante, quindi, come già riferito, non è stato possibile accedere all'interno del bene.

#### **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 42.000,00 (Quarantaduemila/00),**

**Offerta minima: Euro 31.500,00 (Trentunomilacinquecento/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.**

**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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale

- rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (159/2023);
  - il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto1);
  - l'indicazione del Professionista Delegato della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
  - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (possibile presentarlo anche successivamente all'aggiudicazione);
- ricevuta del pagamento del bollo effettuato telematicamente (di seguito sono indicate le modalità);
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sugli appositi moduli salva la facoltà di presentarla successivamente all'aggiudicazione alla pec del Professionista delegato: [riccardo.farsi@pec.odcecpisa.it](mailto:riccardo.farsi@pec.odcecpisa.it) ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

- soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultano i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione; ove occorrente, copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate dallo stesso legale rappresentante attestante i poteri del soggetto interno delegato). Nel caso di società amministrata congiuntamente dovrà altresì essere allegata la documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
  - se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in separazione dei beni) copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta (titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta);
  - se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la condizione di reciprocità tra lo Stato italiano e quello di appartenenza);
  - l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

## **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 159/2023 al seguente IBAN: IT23U052321400000000031024**, tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 159/2023 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", 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](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo

esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

## **ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il suddetto portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

### **Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

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



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

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

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

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

**La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, con inizio il 10.04.2025 e termine il 15.04.2025 alle ore 17:00.**

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

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

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

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

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

**Modalità di aggiudicazione**

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

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

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

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

#### **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 corrente intestato alla procedura dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità anticiclaggio di cui ald.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

- a) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura, sopra precisato, con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (159/2023) precisando che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;
- b) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile

intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n.159/2023 R.G.E. Dott. Riccardo Farsi.

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

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

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

\*\*\*\*\*

### **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**

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 (2023/159) 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](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com) – [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://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](mailto:assistenza@astetelematiche.it)**

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

### **PUBBLICITA'**

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

Sarà altresì data pubblicità della presente vendita mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)-[www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);

- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione su [www.Casa.it](http://www.Casa.it) e [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it).

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

In allegato:

- Ordinanza Vendita
- Perizia
- Foto

Pisa 31.01.2025

Dott. Riccardo Farsi

Professionista Delegato