

TRIBUNALE DI PISA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Francesca Cavaliere, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 24.10.2024 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. N. 200/2023**

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Piazza Matteotti n. 30 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it il giorno **02/07/2026 alle ore 11:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del Arch. Silvestri Roberto che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla piena proprietà di:

LOTTO UNICO

Descrizione

Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato di tre piani fuori terra e precisamente l'unità immobiliare posta al piano secondo (terzo fuori terra) avente accesso tramite ingresso e vano scala comune, dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo, da un disimpegno comune con l'abitazione posta a sud sullo stesso pianerottolo ed infine dalla prima porta a destra; composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina con ripostiglio, due camere e bagno, oltre due locali mansarda nel sottotetto e soffitta.

Il maggior fabbricato condominiale di cui fa parte il bene oggetto di perizia è realizzato con struttura portante in muratura, tamponamenti in laterizio, copertura a capanna con manto in tegole di cotto, gronde e pluviali in rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il condominio è dotato di citofono e vano scale condominiale. Le condizioni generali del fabbricato sono sufficienti. L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano di detto fabbricato ed è dotato di pavimenti in piastrelle di monocottura con battiscopa sempre in ceramica monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Soffitti con volta "a padiglione", quello del soggiorno non intonacato e

lasciato a vista, il locale cucina presenta, invece, un solaio in acciaio, legno e laterizio di recente realizzazione con scale a giorno per l'accesso al piano sottotetto. Portone di ingresso blindato, porte in legno tamburato, finestre in legno e vetro camera, persiane in legno color grigio chiaro, soglie e davanzali in marmo. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca utilizzabile anche come doccia, con pavimenti e rivestimenti ceramici. Rubinetteria in ottone cromato. La cucina presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche nella zona cottura. Il tutto si trova in sufficiente stato conservativo, gli infissi esterni avrebbero però bisogno di manutenzione.

Come già scritto, dalla cucina si accede tramite scala a giorno al piano sottotetto dove, troviamo un piccolo pianerottolo di arrivo che disimpegna due locali attualmente adibiti a camere dotate di pavimento in laminato effetto legno, di lucernari a tetto, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico. Dalla camera più grande si accede ad un altro locale sottotetto (soffitta) che si trova sopra il soggiorno sottostante, porzione della volta è stata pavimentata perimetralmente. All'interno di questo locale vi è un barbecue in muratura, un pilozzo in ceramica e un grande serbatoio verticale in polietilene per l'acqua con funzione di autoclave. Presente impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario, tutti sottotraccia. Nella Certificazione di abitabilità del 6 aprile 2010 sono state allegate la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) del nuovo impianto gas dal contatore ai servizi cucina e caldaia e la Di.Co. dell'impianto elettrico. La cucina e il locale sottotetto soprastante sono dotati di impianto di condizionamento, termosifoni in alluminio (anche le due camere al piano sottotetto sono riscaldate).

Rappresentazione Catastale

I beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	315	44		A2	1	5,5 vani	113 mq	326,66 €	2-3	Sub. 43

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è stata aggiornata mediante primo DOCFA per recupero situazione pregressa creando nuova unità immobiliare identificata con il sub. 43 relativamente ai locali sottotetto, successivamente è stato eseguito secondo DOCFA per fusione tra il sub. 29 e il sub. 43. Tale fusione ha creato il nuovo sub. 44 graffato con il sub. 43.

Si segnala che in fase di recupero dei locali sottotetto gli uffici catastali hanno voluto l'apposizione di riserva 1 in quanto non presente il titolo di proprietà, ovvero che i locali sottotetto non sono citati nell'atto di provenienza.

Non è stato sufficiente allegare l'atto di provenienza e il rilievo del G.E. ai sensi dell'art. 934 cc per scongiurare l'apposizione della riserva 1.

Pertanto, l'eventuale rimozione della suddetta riserva dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Confini

L'immobile confina a sud con proprietà ***** e disimpegno a comune con sub. 44/43 e 30, ad est con proprietà *****., ad ovest con Via E. Curiel, salvo se altri

Provenienza

I diritti di proprietà sui beni pignorati oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pietro Cappelli in data 14.11.2005, rep. N. 18518/4344, trascritto a Pisa in data 16.11.2005 nn. 24926/14257.

Servitù, limitazioni d'uso

Dalla lettura dell'atto di provenienza del notaio Pietro Cappelli di Pisa, l'immobile non risulta gravato da servitù, censi, livelli e usi civici.

Parti comuni

Sono parti comuni l'ingresso a comune con i sub. 44/43 e 30 identificato con il sub. 31, il vano scala e le proporzionali quote di comproprietà su tutti gli enti e servizi comuni del maggior fabbricato condominiale di cui l'immobile in oggetto fa parte. Sono comunque parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

Vincoli od Oneri Condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto dichiarato dal debitore, non vi è un amministratore di condominio, non ci sono spese di manutenzione straordinaria deliberate e non ci sono spese condominiali insolute.

Occupazione

L'immobile risulta occupato dallo stesso esecutato con la propria famiglia.

Si precisa che l'immobile risulta abitato da soggetto sottoposto a provvedimenti dell'autorità giudiziaria che dovrebbero terminare il 5/2/2027.

Il lotto risulta occupato, altresì, da beni mobili uso arredamento.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

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

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, l'immobile ricade negli Assetti Insediativi "Aree Urbane Storiche", patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche - Edifici di valore architettonico definito dall'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina.

Sono consentite modalità di intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia R1 (Art. 10 Piano Particolareggiato per il Centro Storico).

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

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito prima del 1° settembre 1967.

Per modifiche successivamente realizzate è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 294/79 in data 10 dicembre 1979; per lavori di ristrutturazione e suddivisione in due unità immobiliari è stata presentata al Comune di Cascina la Denuncia di Inizio Attività n. 641/2007 del 7 settembre 2007; in data 27 settembre 2007 è stata presentata la comunicazione di Inizio Lavori; in data 11 dicembre 2008 è stata presentata la comunicazione di Fine Lavori; in data 8 aprile 2010 con protocollo n. 9884 è stata presentata la certificazione di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla DIA n. 641/2007.

La cucina è stata realizzata al posto dell'unica camera con superficie utile non inferiore a mq. 14,00 (art. 28, comma 6, lett. e, del Regolamento Edilizio Unitario). È stata demolita la volta in muratura che la copriva, ed è stato realizzato un solaio con travi metalliche con profilati IPE 160, travetti in legno e mezzane in cotto. La modifica non è presente nella DIA n. 641/07, mentre nel progetto strutturale depositato al Genio Civile pratica n. 1548/07 si dichiara che tale solaio fosse già esistente con allegati elaborati grafici architettonici artefatti rispetto a quanto depositato al Comune di Cascina. I tre locali sottotetto, attualmente utilizzati come due camere e soffitta, non sono presenti negli elaborati grafici della DIA n. 641/07. La parete che divideva il disimpegno dalla camera (ora cucina) è stata demolita. Sempre nella cucina è stata realizzata una scala a giorno con struttura autoportante per l'accesso al piano sottotetto. Si osserva che il locale sottotetto più piccolo, ovvero quello con ingresso di fronte al pianerottolo di arrivo della scala a giorno, insiste sopra all'unità immobiliare identificata con il sub. 30 e venduta al *****con atto del Notaio Mancioffi di Navacchio il giorno 5 marzo 2015.

Si rimanda al capitolo relativo alla regolarità catastale per quanto riguarda la dimostrazione della titolarità esclusiva dei locali sottotetto.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

La demolizione della volta con successiva realizzazione del solaio non è un intervento consentito dalle Norme Tecniche per la classificazione tipologica dell'edificio in questione, dove è prevista la categoria di intervento R1

- Ristrutturazione edilizia con parziale trasformazione dell'organismo edilizio.

Non essendoci la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria, dato che l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica, si dovrà applicare l'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi. A seguito di incontro con il tecnico comunale, non si è potuto stabilire con certezza l'ammontare della sanzione pecuniaria che, come dichiarato dal funzionario tecnico, è stabilita di volta in volta dall'ufficio in seduta plenaria durante l'istruttoria.

Si procede comunque ad un calcolo approssimativo della sanzione tenuto conto delle indicazioni generali ricevute:

come valore si prende il valore medio OMI che, al momento della stima, equivale a 1.475,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili. La superficie lorda dei locali sottotetto abitabili si calcola secondo il D.P.R. 138/98, ovvero la superficie lorda fino all'altezza interna di 1,50 ml. che è di 28,21 mq.

Dato che i due locali sottotetto ricavati a seguito della realizzazione del nuovo solaio hanno un rapporto aeroilluminante (R.A.I.) inferiore ad 1/8 della superficie degli ambienti e che gli stessi hanno un'altezza media inferiore a 2,30 ml, si possono considerare ambienti di servizio alla stregua di disimpegno, ripostigli, ecc. Il valore da considerare sarà quindi ridotto della metà ovvero $1.475 \times 50\% = 737,50$ €/mq. Si considera invece la soffitta come già esistente e non oggetto di sanzione.

CALCOLO DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA EX. ART. 37 D.P.R. 380/2001

$737,50 \text{ €/mq} \times 3 \times 28,21 \text{ mq.} = \text{€ } 62.414,62$

Spese tecniche per la presentazione della pratica = € 3.200,00

Diritti e rimborso spese Comune di Cascina = € 165,00

Totale = € 65.779,633 che si arrotondano a € 67.000,00.

La cucina dovrà essere spostata nel locale soggiorno come indicato nella DIA n. 641/2007 e dovrà essere realizzata la parete divisoria per ricreare il disimpegno tra la camera e il soggiorno. Tali modifiche hanno un costo di € 2.000,00 come da computo metrico allegato.

OPERE STRUTTURALI

Dovrà essere eseguito un sopralluogo da parte di Ingegnere abilitato al fine di stabilire, anche mediante saggi invasivi, se le strutture realizzate rispondano alle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni. Successivamente dovrà essere depositato il progetto strutturale al Genio Civile. Allo stato delle cose risulta impossibile per lo scrivente definire l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione strutturale delle opere abusive.

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'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.

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

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

- **prezzo base euro 76.000,00 (settantaseimila/00);**
- **offerta minima euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00 (milleottocento/00)**

B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- i. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.
Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

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>.

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

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- iii. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- v. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- vii. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- viii. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- ix. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- x. la data, l'orario e il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- xi. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- xii. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- xiii. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- xiv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Pisa n. 200/2023, all'iban **IT560083257096000000806627**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 200/2023 R.G.E., lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio

istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

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

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

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 02/07/2026 alle ore 11.00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno, Piazza Matteotti n. 30 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:

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

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

Modalità della vendita telematica

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

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 07/07/2026

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

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

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

- a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria 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 abilitano 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 delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n 200/2023 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.

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

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

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

CREDITORE FONDIARIO

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

E. CONDIZIONI DI VENDITA

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

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

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

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

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

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

j) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che

siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode "Istituto Vendite Giudiziarie" con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito Internet: www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it - www.venditegiudiziarieitalia.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 e secutiva, 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:

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno (PI), lì 14.04.2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Francesca Cavaliere