

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 230/2022 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna
Professionista Delegato: Dott. ssa Katiuscia Orsucci

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO	Unico				
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, 224, piano 1 (appartamento) Casciana Terme Lari (PI) - Via Casine, piano T (garage)				
Descrizione sintetica:	Appartamento e garage				
Diritto ceduto:	Diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) a decorrere dal 22.01.1980	Quota		1/1	
Disponibilità del bene:	Occupato				
Valore di perizia:	€ 104.700,00	Perizia del	27/10/2023	Ctu	Geom. Macchioni Tiziano
Prezzo base	€ 78.525,00	Offerta minima		€ 58.893,75	
Cauzione minima	Almeno il 10% del prezzo offerto	Rilancio minimo		€ 1.800,00	
Professionista Delegato	Dott.ssa Katiuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e-mail katiuscia@studio-orsucci.it e Pec katiuscia.orsucci@procedurepec.it .				
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .				
Visite immobile	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (230/2022), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u>vendita asincrona</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte	giorno	24/11/2026	ore	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	25/11/2026	ore	10:00	

La Dott.ssa Katuscia Orsucci (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 03/04/2024 notificata in pari data) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 230/2022 R.E. promossa da *****
***** contro *****

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it il giorno 25/11/2026 alle ore 10:00, 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 Geom. Macchioni Tiziano che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO UNICO

Il lotto è composto da:

- un appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Casciana Terme Lari, in Via Casine n. 224, posto al piano primo, con annesso ripostiglio al piano terra;
 - un garage pertinenziale situato nel Comune di Casciana Terme Lari, in Via Casine, posto al piano terra.
- È posto in vendita il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) a decorrere dal 22.01.1980 per la quota pari a 1/1.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (Pi) sez Lari:

- al foglio 14, particella 51, sub. 37, categoria A2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 92 mq, rendita € 553,90, piano T-1;
- al foglio 14, particella 51, sub. 15, categoria C6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 82,63, piano T.

Conformità catastale: le planimetrie in atti sono corrispondenti allo stato dei luoghi. Si evidenzia tuttavia che agli atti non risulta depositato l'elaborato planimetrico relativo alla particella n. 51.

Confini: l'appartamento confina ad ovest e nord con proiezione su area esterna condominiale, ad est con vano scala comune, salvo se altri.

Il ripostiglio al piano terra confina a nord con corridoio condominiale, a sud con vano scala condominiale, salvo se altri.

Il garage confina ad ovest con vano scala, a nord con cortile condominiale, ad est e sud con proprietà *****e ***** o loro aventi causa, salvo se altri.

Provenienza: le unità immobiliari oggetto di vendita sono pervenute all'esecutata con scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio ANGELO D'ERRICO di Ponsacco in data 11/02/2000 repertorio n. 4772 raccolta n. 1195 trascritto a Livorno il 15/02/2000 al RP n 1156.

Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso: dalla consultazione della certificazione notarile, il CTU rileva che non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, né altri vincoli o rapporti giuridici quali censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile

Parti comuni: le parti comuni indivisibili sono descritte nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco:

“Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare:

- in condominio con i ventiquattro alloggi che compongono il fabbricato sul locale caldaia e relativo impianto e su altro adiacente al lato ovest di detto locale caldaia;*
- in condominio con i sei alloggi del “vano scala 3”, su vano scala e relativo ingresso;*
- in condominio con i dieci alloggi dotati di ripostiglio situato a nord del “vano scala 2”, sul corridoio di accesso.”*

Dette porzioni risultano rappresentate graficamente a titolo indicativo nelle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, ma non hanno un identificativo catastale proprio. Si segnala altresì che non risulta agli atti un elaborato planimetrico con rappresentata la distribuzione dei singoli subalterni.

Vincoli o oneri condominiali: i beni pignorati ricadono nell'ambito di un fabbricato costituito in condominio e risultano pertanto soggetti alla relativa disciplina condominiale.

Stato conservativo: al momento del sopralluogo del CTU i beni posti in vendita si presentavano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Stato di occupazione: le unità immobiliari risultano occupate dalla proprietaria esecutata e dai suoi familiari.

Caratteristiche costruttive prevalenti: l'unità abitativa si trova al piano primo di un maggior fabbricato di quattro piani fuori terra ubicato in via delle Casine n. 224, località Le Casine, Casciana Terme Lari.

L'edificio è realizzato in struttura di cemento armato con tamponamenti esterni intonacati al civile. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio e in parte in legno con vetri singoli, zanzariere, controfinestre e avvolgibili. La copertura è del tipo a padiglione.

L'appartamento, a cui si accede mediante cortile e scala condominiale (scala n. 3), è il primo a destra arrivando sul pianerottolo del primo piano. L'unità immobiliare è costituita da ingresso in soggiorno con terrazzo coperto, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, due camere, una delle quali con terrazzo coperto e un bagno, oltre a ripostiglio al piano terra.

L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è dotato di una caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il ripostiglio al piano terra (il terzo lato sud rispetto al corridoio contando da est verso ovest) ha accesso da area esterna e corridoio condominiale ed è costituito da unico piccolo locale con pavimento in piastrelle di gres e porta in acciaio.

Il garage è ubicato al piano terra del medesimo fabbricato condominiale in cui si trova l'appartamento. L'accesso avviene dal resede condominiale. L'unità è dotata di impianto di illuminazione sottotraccia, di allaccio all'acqua potabile con pilozzo e relativo scarico. La pavimentazione è in gres porcellanato, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. La porta carrabile di accesso è realizzata in lamiera zincata.

Patti: l'edificio condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato su area di proprietà del Comune di Lari in zona destinata a "Previsione edilizia economica popolare",

appartenente al comprensorio denominato "P.E.E.P. di Fagiolaia" – lotto 1. Le unità immobiliari furono edificate e assegnate rispettando gli obblighi previsti dalla convenzione stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'impresa edile ***** ai rogiti del Segretario Comunale di Lari Dott. ***** in data 22/01/1980, trascritta a Livorno il 06/10/1980 al n. 6906 di particolare, modificata ed integrata con successivi atti dello stesso Segretario Comunale in data 22/05/1980, trascritto a Livorno il 06/10/1980 al n. 6907 di particolare ed in data 14/11/1980, trascritto a Livorno il 29/11/1980 al n. 8189 di particolare.

Il Ctu ha richiesto al Comune di Casciana Terme Lari l'indicazione del prezzo massimo in caso di vendita della proprietà superficiaria delle unità immobiliari pignorate. In data 03/10/2023 il Comune ha risposto comunicando che *"per la vendita dell'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Casciana Terme Lari – Sezione A – Foglio 14 particella 51 subalterni 15 e 37, essendo trascorsa la durata massima della convenzione di 30 anni, non esistono vincoli sul prezzo di cessione dell'alloggio, a condizione che sia riscattato il diritto di superficie a favore del Comune di Casciana Terme Lari"*.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Macchioni Tiziano, depositata in data 28/10/2023 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Normativa Urbanistica: Nel Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari vigente all'epoca della perizia i beni pignorati ricadono all'interno delle "zone B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - art.26.5 delle N.T.A".

In particolare l'edificio venne edificato in zona destinata a "Previsione edilizia economica popolare", appartenente al comprensorio denominato "P.E.E.P. di Fagiolaia" – lotto 1.

Regolarità edilizia:

L'edificio condominiale è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 103/1979 rilasciata dal Comune di Lari in data 07/02/1980 alla quale ha seguito la concessione edilizia in variante n. 124/1981 rilasciata dal Comune di Lari in data 18/12/1981 e successivo permesso di abitabilità o di uso rilasciato dal Comune di Lari in data 25/01/1983.

Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato lievi differenze tra lo stato di fatto e il grafico dell'ultimo stato concesso rappresentato nelle tavole allegate all'ultima variante, tutte rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 198 comma 3 della Legge Regionale 65/2014.

In particolare dette differenze riguardano quanto descritto in appresso:

- lieve differenza della dimensione della finestra del cucinotto;
- lieve differenza della distribuzione interna, nelle dimensioni interne e nello spessore di alcuni muri, tutte entro le tolleranze;
- lieve differenza della profondità del locale ripostiglio al piano terra.

Sicurezza degli impianti, certificazione energetica e dichiarazioni di conformità

Nei fascicoli consultati il Ctu non ha rinvenuto le certificazioni di conformità degli impianti né attestazione di prestazione energetica per l'abitazione.

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

B. 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 di € 78.525,00 (settantottomilacinquecentoventicinque/00);
- offerta minima € 58.893,75 (cinquantottomilaottocentonovantatre/75);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.800,00 (milleottocento/00).

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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, nella convenzione stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'impresa edile *** ai rogiti del Segretario Comunale di Lari Dott. *****in data 22/01/1980, trascritta a Livorno il 06/10/1980 al n. 6906 di particolare e successive modifiche e integrazioni e nella Legge 22/10/1971, n. 865.**

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 Decreto del Ministero della Giustizia 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 secondo le disposizioni specificate nell'ordinanza di vendita.

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

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>.

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 050 513511.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

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

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

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;

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h. 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;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j. la data, l'orario e il numero di 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;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
 - n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della convenzione stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'impresa edile originariamente concessionaria ai rogiti del Segretario Comunale di Lari in data 22/01/1980, trascritta a Livorno il 06/10/1980 al n. 6906 di particolare e successive modifiche e integrazioni e della Legge 22/10/1971, n. 865;
 - o. dichiarazione di essere a conoscenza che le unità immobiliari in oggetto sono state costruite su area di proprietà del Comune di Casciana Terme Lari per costituzione di diritto di superficie della durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dal 22 gennaio 1980, prorogabili secondo i termini della convenzione per la concessione di diritto di superficie ricevuta dal Segretario Comunale di Lari in data 22 gennaio 1980, registrata a Pontedera il 28 marzo 1980 al n.1280 e trascritta a Livorno il 6 ottobre 1980 al n.6906 Reg. Part., modificata ed integrata con successivi atti dello stesso Segretario Comunale in data 22 maggio 1980, registrato a Pontedera il 3 luglio 1980 al n.2497 e trascritto a Livorno il 6 ottobre 1980 al n.6907 Reg. Part.; ed in data 14 novembre 1980, registrato a Pontedera il 27 successivo al n.4080 e trascritto a Livorno il 29 novembre 1980 al n.8189 Reg. Part.;
 - p. dichiarazione di conoscere e di accettare in ogni loro parte, la convenzione per la concessione di diritto di superficie ricevuta dal Segretario Comunale di Lari in data 22 gennaio 1980, registrata a Pontedera il 28 marzo 1980 al n.1280 e trascritta a Livorno il 6 ottobre 1980 al n.6906 Reg. Part., modificata ed integrata con successivi atti dello stesso Segretario Comunale in data 22 maggio 1980, registrato a Pontedera il 3 luglio 1980 al n.2497 e trascritto a Livorno il 6 ottobre 1980 al n.6907 Reg. Part.; ed in data 14 novembre 1980, registrato a Pontedera il 27 successivo al n.4080 e trascritto a Livorno il 29 novembre 1980 al n.8189 Reg. Part. e la legislazione degli immobili di edilizia convenzionata e agevolata tra cui la Legge 22/10/1971 n. 865;
 - q. dichiarazione di accettare, in applicazione dell'art.1341 C.C., di subentrare nella posizione giuridica dell'impresa originariamente concessionaria relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla suddetta concessione, con esclusione di quelli di cui, per legge e per patto espresso, resta titolare la parte originariamente concessionaria e di impegnarsi, tra l'altro, per sé e propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni di cui alla Legge 22/10/1971, n. 865 e di cui agli atti di concessione sopra richiamati, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'atto di concessione medesimo;
 - r. dichiarazione di presa d'atto che nel caso in cui venga ad estinguersi il suddetto diritto di superficie i beni posti in vendita con il presente avviso passeranno in proprietà del Comune di Casciana Terme Lari.
- N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare all'offerta.

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, certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA), fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- 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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate 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 della Procedura Esecutiva Immobiliare intestato al "TRIBUNALE DI PISA", all'**Iban IT59S0832571150000000306056**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 230/2022 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.

D. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno 25/11/2026 alle ore 10:00 presso lo Studio del Professionista Delegato in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli 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.

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 30/11/2026.

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 della 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.

E. 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 a 120 giorni, 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);

oppure:

b. consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 230/2022 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO NEL CASO IN CUI SIA AZIONATO NELLA PROCEDURA UN 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 katiuscia.orsucci@procedurepec.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

F. 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 al momento dell'emissione del decreto di trasferimento 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 i soggetti eseguiti non sono titolari di partita iva e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- 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.

G. 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 e 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 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:

- 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 e 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 Maria a Monte, il 24/08/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Katiuscia Orsucci