

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 125/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista delegato: Dott.ssa Carlotta Curini

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO UNICO					
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Loc. San Donato - Via Marco Polo n. 31				
Descrizione sintetica:	piena proprietà di ufficio e posto auto coperto				
Disponibilità dei beni:	liberi				
Valore di perizia:	€ 50.000,00	Perizia del:	04/03/2026	CTU:	Ing. Maurizio Pieve
Prezzo base:	€ 37.500,00	Offerta minima:	€ 28.125,00		
Cauzione:	pari o superiore al 10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 1.000,00		
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA					
Professionista Delegato:	Dott.ssa Carlotta Curini con studio in Cascina (PI), Studio Curini - Commercialisti, Via Tosco Romagnola n. 260, tel. 050/710512, e-mail carlotta.curini@studiocurini.it , Pec: carlotta.curini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, tel. 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 e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u>vendita telematica Asincrona</u>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), Via delle Grazie n.5, tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione delle offerte:	12/01/2027	ore	13.00		
Deliberazione sulle offerte e inizio eventuale gara:	13/01/2027	ore	10.00		

TRIBUNALE DI PISA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Carlotta Curini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 14/04/2026 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E N. 125/2025**

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Cascina (PI), Via Tosco Romagnola n. 260 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it **il giorno 13 gennaio 2027 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 degli immobili; per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Ing. Maurizio Pieve depositata in data 04/03/2026 che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di ufficio in San Miniato, loc. San Donato, Via Marco Polo n. 31, posto al terzo ed ultimo piano fuori terra di un maggior fabbricato, e piena proprietà di posto auto esclusivo coperto in garage condominiale. L'ufficio è composto da un ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. L'accesso all'ufficio avviene tramite scale e corridoio comuni, oltre ascensore.

Il posto auto coperto (identificato con il numero 22) nel garage condominiale al piano seminterrato, è accessibile da rampa condominiale carrabile e anche da scale interne e ascensore.

Attualmente il locale garage non è fruibile in quanto sprovvisto del CPI (secondo quanto comunicato dall'amministratore di condominio, il CPI non è stato rinnovato).

Superficie lorda ufficio mq.61, netta mq.55; superficie lorda posto auto coperto mq.20, netta mq.19.

Rappresentazione Catastale

I beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al:

- Fig. 5, Part. 359, Sub. 209 Categoria A/10, Cl. U, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale 62 mq, Rendita € 1.121,36, Piano 3 (ufficio);

- Fig. 5, Part. 359, Sub. 22, Categoria C/6, Cl. 2, Cons. 20 mq, Superficie catastale 21 mq, Rendita € 100,19, Piano T (posto auto);

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Parti comuni

Sono compresi nel Lotto i diritti di comproprietà, pro quota indivisi, sulle aree condominiali di uso comune con il corridoio di accesso e il vano scale dotato di ascensore. Dall'atto di provenienza si ricavano inoltre le seguenti informazioni, riguardanti i beni a comune dell'edificio "A" (di cui fanno parte le uu.ii. del presente Lotto):

- (spazio di manovra a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 98 benc ai subb da 1 a 25 compresi;

- (rampa di accesso a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 99 benc ai subb da 1 a 25 compresi;

- (vano scala a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 100 benc ai subb da 1 a 25 compresi, da 120 a 122 compresi, da 161 a 171 compresi, da 200 a 210 compresi e sub 256;

- (locale tecnico a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 101 benc ai subb da 1 a 25 compresi, da 120 a 122 compresi, da 161 a 171 compresi, da 200 a 210 compresi e sub 256;

- (passaggio scala a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 123 benc ai subb da 1 a 25 compresi, da 120 a 122 compresi, da 161 a 171 compresi, da 200 a 210 compresi e sub 256.

Sono beni a comune agli edifici "A", "B", e "D", e precisamente come benc a tutti i subalterni di tali edifici:

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 137;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 138;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 141;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 142;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 144;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 145;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 146;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 152;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 153;

(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 154;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 155;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 156;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 157
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 158;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 159;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 237;
(area scoperta a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 239.
(corridoio a comune) identificato nel CF di San Miniato nel F. 5 con la part. 359 sub 204, benc ai subb da 205 a 210 compresi.

Confini

L'ufficio confina con proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, e corridoio comune, salvo se altri. Il posto auto confina con proprietà *****, proprietà ***** e parti comuni di manovra e di accesso al garage, salvo se altri.

Oneri condominiali

Come indicato nella perizia redatta dal CTU, il Lotto fa parte di un condominio, in base alle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio (dicembre 2025), per l'immobile in oggetto gli oneri ordinari relativi alla gestione (preventivo) per l'anno 2025 sono di circa € 1.260. Per quanto riguarda le spese Straordinarie deliberate (opere di separazione con fabbricato adiacente e spese riattivazione ascensore) la quota di spettanza è di circa € 650. Le spese dovute per i due anni precedenti, fra oneri ordinari e straordinari sono pari a circa € 3.250. Di quest'ultime è stato tenuto conto ai fini dell'elaborazione della stima.

Servitù, vincoli, limitazioni d'uso

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, come indicato nell'atto di provenienza, risultano le seguenti trascrizioni:

- atto d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 30.07.2003 al n. 7791 di part., per atto con sottoscrizioni autenticate del notaio Rosselli del 28.07.2003, rep. 25573, a favore del Comune di San Miniato e contro la società *****: la parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo; la parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Con il predetto atto la società ***** si è assunta in via esclusiva gli obblighi concernenti la realizzazione dello scalo ferroviario.

- convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 13.01.2003 al n. 359 di part. per atto ai rogiti del notaio Rosselli del 16.12.2002, rep. 24464/8082, a favore del Comune di San Miniato, relativo ad opere di urbanizzazione: la parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto di convenzione; la parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto di convenzione sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che nella suddetta convenzione era prevista tra l'altro la realizzazione di uno scalo ferroviario.
- servitù di gasdotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 30.06.1979 al n. 3969 di part. per atto stipulato dal notaio Gianaroli il 22.11.1974 e atto notaio Andolfi del 05.06.1979, con il quale ***** e altri soggetti concedono alla società SNAM SpA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato, F. 5 part. 60 (ora 359).
- servitù di gasdotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 19.07.1973 al n. 4697 di part. per atti stipulati dal notaio Verre il 27.02.1973 e il 20.06.1973, con i quali ***** e altri soggetti concedono alla società SNAM SpA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato, F. 5 part. 60 (ora 359).
- servitù trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 05.10.1971 al n. 5365 di part., per atto stipulato dal notaio Verre il 19.01.1971, con il quale ***** e altri soggetti si impegnano nei confronti della soc. SNAM Spa a non costruire fabbricati civili ed industriali, fognature o altre canalizzazioni atte a convogliare eventuali fughe di gas sui terreni di loro proprietà per una superficie di mq 13900 intorno alla centrale elettrica (area posta in san Miniato F. 6 part. 60
- servitù di posa di condotte di idrocarburi a favore della soc. STANIC Industria Petroliera SpA, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 22.05.1970 al n. 2799 di part., per atti stipulati dal notaio Gianaroli il 26.05.1969, rep. 25800, il 18.02.1970, rep. 29183 e il 05.05.1970, rep. 30279, con i quali ***** e altri soggetti concedono la servitù alla suddetta società per la posa di condotte di idrocarburi su area posta in San Miniato F. 13 e 5 part. 60, 31 e 62.
- servitù di elettrodotto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 15.02.2008 al n. 1615 di part., per atto stipulato dal notaio Barone il 28.01.2008, rep. 46521/11542, con il quale le ***** e ***** hanno costituito, per se stesse ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del terreno interessato dal passaggio dell'elettrodotto (part. 352, 353, 359, 323 e 340) e a favore dell'ENEL Distribuzione Spa, la servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato.
- atto d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 09.01.2009 al n. 266 di part., per atto con sottoscrizioni autenticate dal notaio Rosselli del 23.12.2008, rep. 34121, a

favore del Comune di San Miniato e contro *****, riguardante unicamente l'edificio "A". La parte acquirente come sopra rappresentata si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo e la parte venditrice, come sopra rappresentata garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto d'obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che con il suddetto atto d'obbligo la ***** si è obbligata per sé e i suoi aventi causa nei confronti del Comune di San Miniato: ad utilizzare lo spazio presente tra la copertura metallica ondulata ed il solaio di copertura piana esclusivamente come volume tecnico ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 del R.E.C. ovvero per l'alloggiamento di tutti gli impianti esterni necessari e la loro manutenzione e si è impegnata a non modificare in alcun modo i requisiti di permeabilità all'aria e all'acqua di tale spazio; a rimuovere tale struttura al momento della cessazione delle attività del fabbricato a meno che non subentrino nuove attività a cui necessiti il permanere di tale volume tecnico previa sottoscrizione di nuovo atto d'obbligo.

- cessione di cubatura, per atto stipulato dal notaio Palazzo il 18.03.2008, rep. 62331/10915, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno il 01.04.2008 al n. 3252 di part., a favore della *****, alla quale la società ***** ha ceduto la potenzialità edificatoria che lo strumento urbanistico del comune di San Miniato consente nell'ambito della progettazione relativa al Lotto 3 pari a mq 3.000 (tremila) di superficie coperta.

Provenienza

I diritti di proprietà sui beni oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Donnini, Rep. n. 28786/8638 del 23/07/2010, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 02/08/2010, al Reg. Part. n. 8862 e Reg. Gen. n. 14995 da potere di ***** con sede in *****, C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Occupazione

L'immobile risulta libero da persone e beni e nella disponibilità del Custode.

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 Ing. Maurizio Pieve depositata in data 04/03/2026 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.

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, per il vigente R.U. del Comune di San Miniato, il fabbricato rientra tra le "Centralità territoriali", essendo la zona denominata CT1, Polo della Logistica. Per il vigente Piano Strutturale del Comune di San Miniato il fabbricato ricade nell'UTOE n. 1 – Città Industriale. Dal punto di vista logistico, l'intero complesso edilizio è ubicato

in località San Donato, nei pressi del confine ovest del comune di San Miniato, a meno di 1 km dallo svincolo della FIPILI di Santa Croce sull'Arno.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 complesso edilizio, formato da più fabbricati, è stato edificato in forza di c.e. n. 85/2003 del 17.06.2004 e successiva variante n. 2004/883 del 12.03.2007. Successiva attestazione di conformità in sanatoria n. 601/2008 del 28.01.2009 per modifiche al fabbricato "A" (Interporto di San Miniato Lotto 2). Agibilità n. 2933 del 04.02.2009.

In ogni caso l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Sono presenti nell'ufficio: impianto elettrico sfilabile sottotraccia oltre a due punti con presa a scomparsa nel pavimento; impianto idrico sanitario e impianto di climatizzazione con alcune unità a pompa di calore. Non è stato verificato il funzionamento dei suddetti impianti. Nel locale ufficio non sono presenti i corpi illuminanti ma solo i collegamenti elettrici; nell'antibagno un termoarredo elettrico è stato asportato. Presente una luce di emergenza nel medesimo locale antibagno. Impianto citofonico privo di terminali, rete dati. All'esterno, impianto di videosorveglianza sull'intero fabbricato, impianto ascensore condominiale. L'impianto idrico è condominiale, non essendo al momento presenti dei sottocontatori per la ripartizione dei consumi. Produzione di ACS nel locale bagno a mezzo di boiler elettrico. Non sono state rilevate difformità tra quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, fatto salvo quanto descritto in merito alle dotazioni mancanti dell'impianto di illuminazione e di un termoarredo elettrico. Risulta rinvenuto un Attestato di Prestazione Energetica del 2013, quindi decaduto. Sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e di climatizzazione. Il Certificato Prevenzione Incendi dell'autorimessa (in quanto attività n. 75 ex DPR 151/2011, in cat. A.) al piano seminterrato non è stato rinnovato (decaduto nel 2015), secondo quanto desunto dai colloqui con l'amministratore di condominio e da una verifica effettuata per le vie brevi con il comando provinciale dei VVFF di Pisa. Per tale motivo i relativi posti auto (tra cui quello facente parte del presente Lotto) non sono utilizzabili. Non sono state effettuate ulteriori verifiche riguardo alla documentazione relativa all'impianto ascensore condominiale.

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

Gli immobili sono posti in vendita senza incanto in Lotto Unico alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00);**
- **offerta minima euro 28.125,00 (ventottomilacentoveventicinque/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/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 12/01/2027,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.

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 050513511.

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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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

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

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

- 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 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.

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 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 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 aggiornati alla data di presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e

l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

- 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 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Pisa N. 125/2025 RGE all'IBAN IT14R0835870951000000782642, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 125/2025 R.G.E 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 13/01/2027 alle ore 10.00 presso lo Studio del Delegato si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di più offerte valide, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un Avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'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 18/01/2027.

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

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

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

- a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base 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 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 assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n. 125/2025 R.G.E.”;

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

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

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

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

CREDITORE FONDIARIO

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

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

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla

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

- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- 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;
- Trattandosi di immobili venduti da soggetto titolare di partita Iva, la cessione sarà assoggettata alle imposte con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario e catastale;
- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

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. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet **www.astegiudiziarie.it** - **www.tribunale.pisa.it** - **www.venditegiudiziarieitalia.it**. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del 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 ed 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 ai propri recapiti e al link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Cascina (PI), 13 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Carlotta Curini