TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 138/2024

****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefana Curadi

Professionista delegato: Dott. Luca Bartali

BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO 1)					
BENE n. 1					
Ubicazione:	Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est n. 47				
Descrizione sintetica:	Capannone industriale, provvisto di corpo centrale interno adibito a locali uso ufficio e servizi oltre rampa per carico e scarico merci esterni				
Diritto ceduto:	Proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	L'immobile risulta libero.				
Valore di perizia:	€ 716.000,00	**Perizia del:**	27.04.2026	**CTU:**	Geom. Antonelli Alessio
Prezzo base:	€ 716.000,00	**Offerta minima:**	€ 537.000,00		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	**Rilancio minimo**	€ 10.000,00		
BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO 2)					
BENE n. 2					
Ubicazione:	Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 49				
Descrizione sintetica:	Negozio: il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra e si compone di ampi vani adibiti a showroom e da locali accessori (servizi igienici)				
Diritto ceduto:	Proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Scadenza contratto: 14/11/2034.				
Valore di perizia:	€ 812.000,00	**Perizia del:**	27.04.2026	**CTU:**	Geom. Antonelli Alessio
Prezzo base:	€ 812.000,00	**Offerta minima:**	€ 609.000,00		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	**Rilancio minimo**	€ 10.000,00		
DISPOSIZIONI COMUNI CON RIFERIMENTO A ENTRAMBI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott. Luca Bartali con studio in San Miniato (PI), Via Gioberti n. 15, tel. 0571/497999, e-mail: l.bartali@studiobartali.it pec: luca.bartali@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 (138/2024) e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	***vendita asincrona telematica***			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno, Via delle Grazie n. 5, tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it, sito: www.astetelematiche.it			
Termine presentazione offerte:	19/01/2027	**ore**	13:00	
Avvio delle operazioni di vendita	20/01/2027	**ore**	10:00	

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Bartali Luca (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 22/09/2026 notificata via pec in data 23/09/2026) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. 138/2024 R.E. promossa da ****** contro ******

avvisa

che il giorno 20/01/2027 alle ore 10:00, si procederà in modalità esclusivamente telematica alla vendita senza incanto del bene immobile di seguito descritto, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate entro le ore 13:00 del giorno 19/01/2027 e le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. devono essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di acquisto.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex. art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Geom. Alessio Antonelli che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO 1 costituito da:

Bene n. 1

Il bene oggetto di procedura è costituito da un capannone industriale, provvisto di corpo centrale interno adibito a locali uso ufficio e servizi oltre rampa per carico e scarico merci esterni, posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), Via Livornese Est n°47. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di resede comune ad altri beni (non oggetto di procedura). Il fabbricato è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), nel foglio di mappa 12, particella 117, subalterno 9.

Consistenza: opifici superficie netta 3359,00 mq, superficie lorda 3428,00 mq, superficie convenzionale 3290,00 mq, altezza 6,00 m, piano T; resede e rampa superficie netta 225,00 mq, superficie lorda 225,00 mq, coefficiente 0,05, superficie convenzionale 11,25 mq; superficie convenzionale complessiva 3301,25 mq.

Rappresentazione catastale:

Il Bene n. 1 è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) come riportato di seguito:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Lari	12	117	9		D7				23500 €	T	

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria attualmente agli atti dell'ufficio presentata in data 10/07/2002 prot. 000121907 non risulta riportare correttamente lo stato dei luoghi (non rappresentato piano superiore locali accessori interni oltre accessi e collegamenti) pertanto è da prevedere la presentazione di una nuova planimetria. E' inoltre da rilevare che la scheda catastale non riporta indicazioni in merito alla esclusività dell'area esterna con relativa rampa.

Confini:

Il bene oggetto di procedura, secondo quanto desunto dall'elaborato planimetrico attualmente agli atti dell'ufficio, confina a nord con resede di cui al bene comune non censibile identificato dal subalterno 11 della particella 112 del foglio di mappa 12, ad ovest con altre u.i. di proprietà della ditta esecutata, ad est in parte con proprietà ****Omissis**** ed in parte con proprietà della ditta esecutata ed a sud in parte con resede di cui al bene comune non censibile identificato dal subalterno 11 della particella 117 del foglio di mappa 12 ed in parte con proprietà ditta esecutata.

Provenienza:

•Dal 30/05/1974 al 19/12/2006: ****Omissis****, in forza di atto privato autenticato a rogito del Notaio Edda Michelangeli del 30/05/1974, registrato a Pontedera il 04/06/1974 al n. 219 vol. 8202 e trascritto a Livorno il 10/06/1974 al n. 3667 di particolare;

•dal 19/12/2006 all'11/06/2020: ****Omissis****, in forza di scrittura privata a rogito del Notaio Claudio Calderoni del 19/12/2006 rep. 4105, registrata a Pontedera il 04/01/2007 al n. 2 vol. 20;

•dall'11/06/2020: ****Omissis****, in forza di voltura societaria a rogito del Notaio Vittorio Di Lella dell'11/06/2020 rep. 20417, registrata a Pisa il 16/06/2020 al n. 4612 vol. 1t.

Il CTU riferisce che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata e che la situazione della proprietà risulta variata. E' da rilevare che dall'esame del certificato ipotecario prodotto non risulta presente la provenienza della particella 117 del foglio di mappa 12 alla quale appartengono i beni ricadenti nella presente procedura. Si evidenzia inoltre che tra la documentazione agli atti risultano mancanti i titoli di trasformazione della società esecutata.

Con nota depositata in data 14/09/2026 il CTU ha riferito che tra la documentazione agli atti è presente la nota di trascrizione dell'atto autenticato privato a firma del Notaio Michelangeli del 4.6.1974 trascritto al n. 3825

di particolare con il quale venivano precisati, ai fini delle volture e delle trascrizioni, gli immobili facenti parte del capitale della società alla data del 7.12.1972, precisando che non trattasi di atto di compravendita ma di titolo valido alla continuazione delle trascrizioni; che la sussistenza delle variazioni societarie è ora accertata con il deposito della visura camerale; che i certificati storici catastali richiesti in data 8 giugno 2026 e depositati risultano coprire l'intero ventennio.

Servitù, censo, livello, usi civici:

Non essendo stato possibile visionare il titolo di provenienza (in quanto mancante nella certificazione) non è possibile riferire la sussistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

Parti comuni:

Dall'esame dell'elaborato planimetrico attualmente agli atti del competente ufficio risultano parti comuni i resedi contraddistinti dai subalterni 11 e 12 della particella 117 del foglio di mappa 12, beni comuni non censibili anche ad altri beni non oggetto di procedura.

Occupazione:

L'immobile risulta libero.

Stato conservativo:

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione.

Vincoli od oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Normativa urbanistica:

Secondo il vigente Piano operativo comunale il fabbricato in trattazione ricade in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto art.26.10 della N.T.A.

Regolarità edilizia:

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.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio comunale sono emersi i seguenti titoli edilizi che hanno avuto ad oggetto l'immobile in oggetto:

1- P.E. 1963 n. 35959 – Attestazione di agibilità a seguito della costruzione di uno stabilimento industriale;

2- Concessione edilizia in sanatoria n. 582/97 del 04/09/1997 (condono 879 del 24/12/1986) ampliamento e modifiche prospettiche di fabbricato artigianale;

3- DIA 2/2002 del 09/01/2002 per frazionamento di unità immobiliari senza cambio di destinazione d'uso, realizzazione di una rampa esterna sul piazzale di proprietà per il carico e lo scarico merci, modifiche prospettiche e interne per la costituzione delle nuove unità;

4- Accertamento di conformità n. 9/001 del 09/02/2009 per modifiche prospettiche e opere pertinenziali a fabbricato industriale.

Da un confronto tra la documentazione allegata ai titoli sopra riportati e lo stato dei luoghi rilevato emergono alcune incongruenze per modifiche interne. E' da rilevare anche la presenza di una tettoia con struttura e copertura in acciaio che risulta illegittima.

Per la regolarizzazione delle modifiche interne è da prevedersi la presentazione di opportuna pratica edilizia mentre per la tettoia sarà da valutare previo colloquio con l'ufficio tecnico comunale l'eventuale sanabilità o l'eventuale riconduzione in pristino della stessa.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 2 costituito da:

Bene n. 2

Il corpo di fabbrica in trattazione trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede comune. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra collegati a mezzo di scala principale interna e di più secondarie esterne. Internamente si compone di ampi vani adibiti a showroom e da locali accessori (servizi igienici).

Consistenza: showroom superficie netta 2473,00 mq, superficie lorda 2634,00 mq, coefficiente 1, superficie convenzionale 2634,00 mq, piano T-1; superficie convenzionale complessiva 2634,00 mq.

Rappresentazione catastale:

Il Bene n. 2 è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) come riportato di seguito:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Lari	12	117	1		D8				23963,6 €		

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile risulta graffato all'unità di cui al fg. 16 part. 13 sub. 1 e fg. 12 part. 117 sub. 13. La planimetria attualmente agli atti dell'ufficio presentata in data 19/04/1996 non risulta riportare correttamente lo stato dei luoghi pertanto è da prevedere la presentazione di una nuova planimetria.

Confini:

L'unità in trattazione confina a sud con area a comune (sub. 12 part. 117 fg. 12), ad est in parte con area a comune (sub. 12 part. 117 fg. 12) ed in parte con unità di proprietà ****Omissis****, a nord in parte con unità immobiliare trattata nel lotto uno della presente (sempre di proprietà esecutata), in parte con unità di proprietà ****Omissis**** ed in altra parte con resede comune sub. 12 part. 117 fg. 12, salvo se altri.

Provenienza:

•Dal 30/05/1974 al 19/12/2006: ****Omissis****, in forza di atto privato autenticato a rogito del Notaio Edda Michelangeli del 30/05/1974, registrato a Pontedera il 04/06/1974 al n. 219 vol. 8202 e trascritto a Livorno il 10/06/1974 al n. 3667 di particolare;

•dal 19/12/2006 all'11/06/2020: ****Omissis****, in forza di scrittura privata a rogito del Notaio Edda Michelangeli del 19/12/2006 rep. 4105, registrata a Pontedera il 04/01/2007 al n. 8 vol. 20;

•dall'11/06/2020: ****Omissis****, in forza di voltura societaria a rogito del Notaio Di Lella Vittorio dell'11/06/2020 rep. 20417, registrata a Pisa il 16/06/2020 al n. 4612 vol. 1t.

Il CTU riferisce che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata e che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. E' da rilevare che dall'esame del certificato ipotecario prodotto non risulta presente la provenienza della particella 117 del foglio di mappa 12 alla quale appartiene porzione del bene ricadente nella presente procedura. Si evidenzia inoltre che tra la documentazione agli atti risultano mancanti i titoli di trasformazione della società esecutata.

Si riporta per completezza che la porzione di unità immobiliare attualmente contraddistinta al fg. 16 particella 13 sub. 1 risulta pervenuta in maggior consistenza (per acquisto del terreno) all'originaria società ****Omissis**** a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli del 05/07/1973 trascritto a Livorno il 03/08/1973 al n. 5075 di particolare e registrato a Pontedera il 18/07/1973 vol. 182 n. 2160.

Con nota depositata in data 14/09/2026 il CTU ha riferito che tra la documentazione agli atti è presente la nota di trascrizione dell'atto autenticato privato a firma del Notaio Michelangeli del 4.6.1974 trascritto al n. 3825 di particolare con il quale venivano precisati, ai fini delle volture e delle trascrizioni, gli immobili facenti parte del capitale della società alla data del 7.12.1972, precisando che non trattasi di atto di compravendita ma di titolo valido alla continuazione delle trascrizioni; che la sussistenza delle variazioni societarie è ora accertata con il deposito della visura camerale; che i certificati storici catastali richiesti in data 8 giugno 2026 e depositati risultano coprire l'intero ventennio.

Servitù, censo, livello, usi civici:

Non essendo stato possibile visionare il titolo di provenienza di parte dell'immobile (in quanto mancante nella certificazione) non è possibile riferire la sussistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

Parti comuni:

Dall'esame dell'elaborato planimetrico attualmente agli atti del competente ufficio risultano parti comuni i resedi contraddistinti dai subalterni 11 e 12 della particella 117 del foglio di mappa 12, beni comuni non censibili anche ad altri beni non oggetto di procedura.

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Registrazione contratto: 11/11/2022; scadenza contratto: 14/11/2034; scadenza disdetta: 14/11/2033. Canone mensile: € 2.500,00. Contratto di locazione registrato a Pisa il 11/11/2022 al n. 11482 serie 1T.

Stato conservativo:

Al momento del sopralluogo i locali del piano terra si presentavano in buono stato di manutenzione mentre quelli al piano primo risultavano in scadente stato di manutenzione caratterizzato da copiosi fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura.

Vincoli od oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Normativa urbanistica:

Secondo il vigente Piano operativo comunale il fabbricato in trattazione ricade in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto art.26.10 della N.T.A.

Regolarità edilizia:

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.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio comunale sono emersi i seguenti titoli edilizi che hanno avuto ad oggetto l'immobile in oggetto:

- P.E. 1963 n. 35959 – Attestazione di agibilità a seguito della costruzione di uno stabilimento industriale;
- Permesso di costruire n. 1411/1974 del 01/06/1974 per un fabbricato ad uso laboratorio e mostra per mobili, alla quale è seguita dichiarazione di agibilità del 05/12/1978;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 582/97 del 04/09/1997 (condono 879 del 24/12/1986) ampliamento e modifiche prospettiche di fabbricato artigianale;
- DIA 178/2003 del 7/10/2003 per installazione di impianto pubblicitario.

Preme evidenziare che le tavole grafiche allegate ai titoli sopra richiamati risultano prive di quote di dettaglio e pertanto difficilmente verificabili graficamente sia a causa delle ridotte scale di rappresentazione sia stante il formato digitale di acquisizione.

E' tuttavia da riferire che da un confronto tra lo stato dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo, e quello autorizzato sono emerse alcune lievi modifiche interne ed alcune modifiche prospettiche. Per la regolarizzazione occorre presentare alla competente amministrazione opportuna pratica edilizia.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

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

***

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

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

LOTTO 1 costituito dal Bene n. 1

- **prezzo base di Euro 716.000,00 (settecentosedicimila/00);**
- **offerta minima Euro 537.000,00 (cinquecentotrentasettemila/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 10.000,00 (diecimila/00).**

LOTTO 2 costituito dal Bene n. 2

- **prezzo base di Euro 812.000,00 (ottocentododicimila/00);**
- **offerta minima Euro 609.000,00 (seicentonovemila/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 10.000,00 (diecimila/00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'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.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47 del 28.02.1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che, come indicato nella relazione del CTU, la vendita non è soggetta ad IVA e che saranno applicate l'Imposta di Registro e le imposte ipotecaria e catastale secondo le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, Imposta di Registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla**

vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2 del decreto n. 227 del 15 ottobre 2015, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **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'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita non connettendosi sulla piattaforma telematica.

B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Le offerte di acquisto (in bollo) 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 19/01/2027 giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea 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:

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 (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;

II. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

III. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (E.I. 138/2024);

IV. il numero o altro dato identificativo del lotto (LOTTO 1 o LOTTO 2);

V. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita (Dott. Luca Bartali);

VI. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (20/01/2027 ore 10:00);

VII. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ 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) – temine 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 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) in caso di soggetto offerente 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) in caso di soggetto offerente 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) in caso di soggetto offerente 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) in caso di soggetto offerente 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 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) in caso di offerta 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) in caso di offerente 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, all'IBAN IT37A0623071151000036443496, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 138/2024 R.G.E., lotto n. ___ versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 20/01/2027 alle ore 10:00 presso lo Studio del Delegato posto in San Miniato, Via Gioberti n. 15, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte ed 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 25/01/2027

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, dette 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**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

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

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.,:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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 di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (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. / R.G.E. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; **ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.**
L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.
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 luca.bartali@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) come indicato nella relazione del CTU, la vendita non è soggetta ad IVA ed è soggetta ad Imposta di Registro, 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.

h) 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.

i) 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;

j) 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;

k) 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

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

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** e **www.tribunale.pisa.it.**

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode 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

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 (138/2024) e compilando i campi richiesti.https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page

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

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, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet: **www.ivgpisa.com** e **www.pisa.astagiudiziaria.com**.

Eventuale liberazione dell'immobile

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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, alla presente vendita sarà data pubblicità mediante:

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

San Miniato (PI), 09/11/2026

II Professionista Delegato

Dott. Luca Bartali