Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 60/2024

****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefana Curadi

Professionista Delegato: Dott. Maurizio MASINI

LOTTO UNICO	**BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.1 Appartamento**				
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cintoia, 9				
Descrizione sintetica:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a tre piani fuori terra con accesso dal civico n. 9. L'appartamento, al quale si accede per mezzo di scala interna a comune, è posto al secondo piano ed è composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno/tinello, cucinotto, due camere da letto, ripostiglio e due balconi. Il lotto include i locali di disimpegno, sgombero e garage posti al piano terra.				
Diritto reale:	Proprietà		**Quota:**	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio 23, Part. 184, Sub. 21, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 96,00 mq, Rendita € 463, Piano T-2. Il locale al piano terra è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio 23, Part. 184, Sub. 17, Categoria C6, Classe U, Consistenza 19 mq, Superficie 22 mq, Rendita € 73,60, Piano T.		**Superficie convenzionale:**	112,00 mq	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Si				
Disponibilità del bene:	Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto, Ing. Fabrizio Ciampa, l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione del 01/04/2023 registrato in data 17/12/2023, n. 009456, serie 3T, con durata fino al 31/03/2027. Il contratto è stato dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione inopponibile alla procedura in quanto il canone convenuto dal contratto risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al "giusto prezzo" ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c..				
Valore di perizia:	Euro 118.200,00 (centodiciottomiladuecento/00)			Ctu:	Ing. Fabrizio Ciampa
Prezzo base:	Euro 88.650,00 (ottantottomilaseicentocinquanta/00)	**Offerta minima:**	Euro 66.487,50 (sessantaseimilaquattrocentottantasette/50)		
Cauzione minima:	10% del prezzo offerto	**Rilancio minimo:**	Euro 1.800,00 (milleottocento/00)		
Professionista delegato:	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com				
Visita 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 (60/2024) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
Modalità di vendita:	*Vendita telematica asincrona*				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email info@astegiudiziarie.it, sito www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	02/02/2027	**ore:**	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	03/02/2027	**ore:**	11:00		

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Maurizio MASINI, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 06 dicembre 2024,

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n° 2/D e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it – **il giorno 03 febbraio 2027 alle ore 11:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione degli immobili: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Ing. Fabrizio Ciampa del 11/09/2024 che costituisce parte integrante del presente Avviso.
La vendita avrà ad oggetto il **lotto unico** così costituito:
Bene N°1 – Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI), Via Cintoia, 9;

LOTTO UNICO – Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) – Via Cintoia, 9.

Intera quota del diritto di proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a tre piani fuori terra ubicato nel Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), Via Cintoia, 9.

L'appartamento, al quale si accede per mezzo di scala interna a comune, è posto al secondo piano ed è composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno/tinello, cucinotto, due camere da letto, ripostiglio e due balconi il più grande dei quali dotato di rubinetto per l'adduzione dell'acqua per il funzionamento della lavatrice.

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cintoia attraverso la circostante corte condominiale nonchè da una strada posta sul lato ovest del fabbricato sulla quale insiste servitù di passo.

Il pavimento passante per l'intero appartamento è in mattonelle di ceramica 30x15 ad eccezione del bagno costituito da elementi di ceramica 20x20, rivestito con piastrelle di ceramica 25x20 fino h = 230cm: quelle della cucina sono ancora di ceramica 15x15 fino h = 165cm. Gli infissi interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni, sempre di legno, sono dotati di avvolgibili in PVC. Il bene è dotato degli impianti idrico, elettrico (sotto traccia), idrotermosanitario (funzionante a gas metano con caldaia murale posizionata nel cucinotto con elementi radianti in tutti i locali con anche il contributo del caminetto posto nel soggiorno/tinello), Tv, ADSL funzionanti.

Dalla perizia dell'Esperto Stimatore, Ing. Fabrizio Ciampa, non risulta disponibile la documentazione degli impianti prevista per legge. L'Esperto Stimatore evidenzia che le condizioni generali sono più che buone.

Il lotto include i locali disimpegno, sgombero e garage posti al piano terra.

Il locale disimpegno è pavimentato con piastrelle di ceramica 30x30; quello di sgombero in battuto di cemento. Entrambi i vani sono dotati di impianto elettrico. La struttura della finestra è di ferro.

Il pavimento del garage, ridimensionato con la realizzazione di un piccolo locale ad uso anche di bagno-w.c., è in mattonelle di gres; è dotato di impianto elettrico e condizionatore con uno split. Stessa struttura per la finestra mentre il portellone di ingresso per l'accesso dall'esterno (l=215cm e h=200cm) è in PVC.

Dalla perizia dell'Esperto Stimatore emerge che le condizioni dei locali al piano terra risultano abbastanza trascurate.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti.

- Esposizione: est, ovest-nord-est e nord-ovest;
- Altezza interna utile: 2,30m e 3,00m;
- Copertura: a padiglioni;
- Manto di copertura: tegole in cotto;
- Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica e gres, battuto di cemento;
- Infissi esterni e interni: i primi in legno tamburato, i secondi in legno dotati di avvolgibili in PVC;

- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti e perfettamente funzionanti i primi tre, il bene è dotato anche di impianto Tv, ADSL e di condizionamento nel locale garage;
- Soffitta, cantina o simili: locale di sgombero a piano terra.

Rappresentazione catastale

Il Bene N° 1 è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) al Fg. 23, Part. 184, Sub. 21, Categ. A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 96 mq, Rendita € 463, Piano T - 2. Il locale al piano terra è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI) al Fg. 23, Part. 184, Sub. 17, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita € 73,60, Piano T.
La rappresentazione catastale delle Parti Comuni sono le seguenti:
Fg. 23, Part. 184, Sub. 12, BCNC (corte), ai subalterni 6, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21;
Fg. 23, Part. 184, Sub. 13, BCNC (vano scala), ai subalterni 18, 19, 20 e 21;
Fg. 23, Part. 184, Sub. 14, BCNC (corridoio), ai subalterni 6, 15, 17, 20 e 21.

Dalla perizia redatta dall'Ing. Fabrizio Ciampa emerge che non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riguardano: per il piano secondo "la configurazione di progetto è stata modificata con il tamponamento del vano porta per l'accesso alla "cucinetta" e la demolizione, lato corridoio, e il ridimensionamento, lato parete esterna, dei sodi di muratura a delimitazione della stessa, con la creazione di un arco d'ingresso nell'unico locale ricavato cucina/tinello. Il tutto, così come ammesso dal Sig. **********, conduttore del bene in questione, in assenza di qualsivoglia autorizzazione"; per il piano terra "lo spostamento della porta di accesso dal "locale di sgombero" al "garage" dalla parte opposta della parete stessa e la conseguente realizzazione di un piccolo vano all'interno dell'autorimessa".

Confini

L'intera proprietà confina con vano scala condominiale, a Ovest con appartamento Part. 20, affaccio su corte comune, s.s.a..

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenute all'esecutato * per atto di compravendita del 30/05/1964 ricevuto dal Notaio Guasti, numero 10248/663 di repertorio,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Volterra in data 05/06/1964 al n. 2071 di registro particolare; * per atto di divisione del 01/12/2004 ricevuto dal Notaio De Crescenzo Ugo, in Castelfranco di Sotto (PI), numero 115970 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 23/12/2004 ai numeri 24628/13508.

Servitù, limitazioni d'uso

La perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. specifica che l'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cintoia attraverso la circostante corte condominiale nonché da una strada posta sul lato ovest del fabbricato rappresentata nel F 23 partt. 427 e 430 sulla quale insiste servitù di passo costituita con atto del Notaio De Crescenzo del 09/06/1999 trascritto a Livorno ai numeri 5920 e 5921 e con successivo atto dello stesso Notaio del 15/03/2002 trascritto a Livorno il 20/03/2002 ai numeri 2897 e 2898.

Vincoli od Oneri Condominiali

Dalla perizia non emergono vincoli od oneri condominiali.

L'Esperto Stimatore specifica che, per quanto riferito dal conduttore presente al sopralluogo, le spese condominiali sono sempre state divise "in famiglia" trattandosi di proprietari fra loro parenti e non risulta nessuna pendenza.

Occupazione

Secondo le risultanze della perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione del 01/04/2023 registrato in data 17/12/2023, n. 009456, serie 3T, con durata fino al 31/03/2027 che prevede il pagamento di un canone mensile pari a Euro 100,00. In considerazione del chiarimento dell'Esperto Stimatore che individua il prezzo convenuto del suddetto contratto di locazione inferiore di oltre un terzo rispetto al "giusto prezzo" ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., il Giudice dell'Esecuzione, nel "Verbale di udienza del 19/11/2024 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. RGE 60/2024 a trattazione scritta" ha dichiarato l'inopponibilità del contratto di locazione alla procedura esecutiva e autorizzato l'occupazione dell'immobile dietro pagamento della somma di Euro 100,00 mensili fino all'aggiudicazione in via definitiva dell'immobile.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la situazione urbanistica e la consistenza e la regolarità edilizia del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Ing. Fabrizio Ciampa depositata in data 02 ottobre 2024 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.

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che la costruzione dell'immobile non è antecedente al 01/09/1967, che l'immobile risulta agibile e che in relazione allo stesso risultano:

- Licenza Edilizia n. 2108 (pratica n. 208) del 27/02/1970;
- Variante pratica n. 622 del 07/04/1972;
- D.I.A. pratica n. 325/2003.

***Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**:*

Dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. emerge che non risulta disponibile alcuna certificazione relativa agli impianti.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella eventuale difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

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

Il Lotto Unico è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 88.650,00 (ottantottomilaseicentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 66.487,50 (sessantaseimilaquattrocentottantasette/50);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00 (milleottocento/00).**

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità telematiche e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia. n. 32 del 26 febbraio 2015.
Le offerte di acquisto potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.,** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015 secondo le disposizioni specificate nell'ordinanza di vendita.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).
L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA – Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http: // pst.giustizia.it seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di

avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata al messaggio pec con cui viene trasmessa l'offerta.

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.

D. 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 – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa 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 ¼ rispetto al prezzo base;

H) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;

I) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

J) la data, l'orario e il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

K) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

L) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

M) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

N) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);

c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

i) se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 ("PROCEDURA ESECUTIVA N. 60/2024 STUDIO DOTT. MASINI MAURIZIO"), all'IBAN IT 52 X 05232 71160 000000032181, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 60/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e 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; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 03 febbraio 2027 alle ore 11:00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n° 2/D, si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

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

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

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

Modalità della vendita telematica

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, 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 08 febbraio 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 immediatamente successivo al termine della gara (escluso il sabato).

All'esito della gara, in caso di più offerenti, 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) **Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base**: 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) **Una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**: 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) **Pluralità di offerte valide**: qualora siano presentate più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., 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 delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore

rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**
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 indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 60/2024 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 dal Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.
Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex a L. 742/1969.

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.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito 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 Professionista 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 maurizio.masini@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

F. 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 immobile venduto da soggetto privato la vendita 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;

- **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-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.

G. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.
Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito internet www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index.

Pubblicità

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

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno, lì 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Maurizio MASINI