TRIBUNALE DI PISA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 19/2024 R.G.E.

G.E. Dr.ssa Stefana Curadi

* * *

DATA ASTA: 18 febbraio 2027

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

Avviso di vendita senza incanto

I° tentativo di vendita

* * *

L'Avv. Romualdo Giorgio Carcassi, su delega del G.E. di cui all'ordinanza del 9 giugno 2026, nell'esecuzione immobiliare n. 19/2024 R.G.E. promossa da Altea SPV S.r.l. (C.F. 12398590963), alla quale è succeduta ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 c.p.c. la cessionaria Stone SPV (C.F. 05503350265), contro …OMISSIS…, a norma dell'art. 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che, presso il proprio studio in 56127 Pisa, Piazza Mazzini n. 5, il giorno **18 febbraio 2027 alle ore 11:00** e ss., si procederà alla vendita telematica asincrona mediante l'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in **LOTTO UNICO**, descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma del Geom. Fabio Volpi.

Si precisa che, come indicato in perizia, la vendita non è soggetta ad IVA; il trasferimento sarà pertanto soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge.

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO – Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 1 – Fabbricato civile ubicato a Santa Maria a Monte (PI), Via Mariani n. 66, con annesso locale autorimessa, resede e terreno circostante su quattro lati, la cui documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa.

Il Bene N° 1 è di piena proprietà di …OMISSIS… e trattasi di edificio per civile abitazione unifamiliare su due piani fuori terra, con annesso locale autorimessa e resede, oltre a terreno su quattro lati del fabbricato, avente accesso dalla Via Mariani.

Descrizione

Immobile per civile abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, oltre ad annesso garage, resede e terreno in prevalenza boschivo (non curato) di circa mq 4.200. Il piano terra si compone di ingresso con ampio salone in parte anche da pranzo, cucina abitabile, bagno e locale, oltre alla scala di accesso al piano primo; il piano primo è articolato in corridoio, quattro camere e due bagni. È presente una soffitta non praticabile. Sono presenti un locale autorimessa e posti auto scoperti.

Sul posto sono presenti anche alcune strutture di tipo precario, in parte aperte e in parte chiuse, non autorizzate (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia").

Consistenza: abitazione mq 185,00 lordi (altezza m 2,70, piani T-1); autorimessa mq 40,00 lordi (altezza m 2,20, piano T); giardino mq 400,00; terreno agricolo mq 4.200,00. La superficie convenzionale complessiva è di mq 319,00. I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'edificio di due piani fuori terra ha la facciata di ingresso principale rivolta ad Est. Si presumono fondazioni in muratura "a sacco" e strutture verticali in muratura di mattoni; i solai del piano primo e della copertura sono in laterizio, con manto di copertura in tegole di laterizio (non è stato possibile accertare la presenza di coibentazione e/o impermeabilizzazione).

Le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato; bagni e cucina presentano rivestimenti in monocottura; i pavimenti sono in monocottura al piano terra e al piano primo, in parquet nelle camere. La scala di collegamento con il piano primo è in muratura rivestita in piastrelle di monocottura.

Infissi esterni: serramenti in legno e vetro, dotati di bandelloni in legno.

Infissi interni: porte in legno.

Impianti: sono presenti impianto elettrico, antenna, impianto idrico, impianto sanitario, riscaldamento, condizionamento e impianto di allarme.

Dati catastali

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI):

- Fg. 6, Part. 23, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 392,25 (abitazione);
- Fg. 6, Part. 212, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 40 mq, rendita € 84,70 (autorimessa).

Beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Monte (PI), Fg. 6:

- Part. 150, bosco ceduo, mq 20;

- Part. 152, seminativo arborato, mq 330;
- Part. 209, bosco ceduo, mq 1.708;
- Part. 211, seminativo arborato, mq 1.510;
- Part. 213, seminativo arborato, mq 675.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Non sussiste corrispondenza catastale per l'abitazione (Fg. 6, Part. 23, Sub. 1): la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per ampliamenti sui lati Est e Ovest, demolizione sul lato Sud e diversa distribuzione interna al piano terra e al piano primo. Nel resede, sul lato Nord, è inoltre presente un manufatto precario non accampionato. Risultano invece conformi l'edificio adibito a garage, l'area di resede e i terreni circostanti.

Per la cronistoria catastale si rinvia alla perizia del Geom. Volpi.

Confini

Il fabbricato, l'annesso e il resede, di forma irregolare, confinano con Via Mariani, proprietà … OMISSIS…, Rio del Valacchio, proprietà …OMISSIS…, salvo se altri. Il terreno, di forma irregolare e in continuità con il resede, confina con proprietà …OMISSIS…, salvo se altri.

Si precisa che nell'atto di provenienza (art. 2) è dato atto di alcune discordanze di confini tra le mappe catastali e lo stato dei luoghi, relative a situazioni marginali di fossette, cigli e del rio presente; il perito non ha potuto accertarle in sede di sopralluogo per la presenza di folta vegetazione.

Stato conservativo e Stato di occupazione

Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è risultato normale.

L'immobile, secondo la perizia di stima, risulta **abitato dall'esecutato e dai suoi familiari, mentre dal verbale di sopralluogo dell'IVG in data 16/07/2024 risulta occupato dall'esecutato «*con moglie e figli minorenni*»**.

Parti comuni

Trattandosi di edificio unifamiliare, non sono presenti parti comuni.

Condominio

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattandosi di edificio unifamiliare non ci sono servizi condominiali con altre proprietà.

Servitù, censi, livelli, usi civici

Dall'atto di provenienza non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, ad eccezione del **vincolo di destinazione d'uso agricola** gravante sul fabbricato, costituito con atto autenticato dal Notaio Romoli in data 04/12/1976, rep. 454, registrato a Pontedera il 10/12/1976 al n. 18505 e trascritto

il 16/12/1976 al n. 8266. In relazione a tale vincolo il Comune di Santa Maria a Monte, con lettera del 02/09/2009 prot. n. 00012349 (pratica n. 2009/4/prev), ha rilasciato parere preventivo in ordine alla possibilità di trasformare il piano terra del fabbricato da agricolo a residenziale.

Provenienza ventennale

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vittorio Di Lella del 09/05/2019, rep. 19183, racc. 11990, trascritto a Pisa il 10/05/2019, Reg. Gen. n. 6230 e Reg. Part. n. 8971. Per i passaggi anteriori si rinvia alla perizia del Geom. Volpi. Per la continuità delle trascrizioni, anche oltre il ventennio, risulta altresì una nota di trascrizione del 28/03/2024 (Reg. gen. 6174, Reg. part. 4480 – presentata dall'ex creditore procedente) dell'accettazione tacita dell'eredità dal cui quadro D risulta quanto segue: «*CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. BADALASSI ALBERTO NATO A PONTEDERA IL 15/02/1954 E DECEDUTO IL 16/06/2006, DA PARTE DEL FIGLIO BADALASSI RICCARDO, NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO RONZA MICHELE DA CREMONA DEL 30/09/2010 REP. N.3662 E TRASCRITTO IL 19/10/2010 AI NN.19466/11 996. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 19/10/2010 AI NN.19466/11996 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO*».

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa, aggiornate al 15/02/2024 (previa verifica dal Delegato in data 19 novembre 2026 in ordine all'assenza di nuove formalità), risultano le seguenti formalità:

- **Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**

  Iscritto a Pisa il 19/10/2010

  Reg. gen. 4152 - Reg. part. 19467

  Quota: 100

  Importo: € 271.260,00

  A favore di Unicredit Family Financing Bank Spa

  Contro Sigg.re Olga e Yuliya Birikh

  Formalità a carico della procedura

  Capitale: € 180.840,00

  Rogante: Notaio Ronza Michele

  Data: 30/09/2010

N° repertorio: 3663

N° raccolta: 3203

- **Iscrizione di ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento**

  Iscritto a Pisa il 22/02/2016

  Reg. gen. 413 - Reg. part. 2672

  Quota: 100

  Importo: € 350.699,65

  A favore di Equitalia Centro S.p.A.

  Contro Sig.ra Yuliya Birikh

  Formalità a carico della procedura

- **Trascrizione di verbale pignoramento immobili**

  Trascritto a Pisa il 23/05/2012

  Reg. gen. 6032 - Reg. part. 8239

  Quota: 100

  A favore di Cinzia Giusti

  Contro Birikh Olga

  Formalità a carico della procedura

- **Trascrizione verbale pignoramento**

  Trascritto a Pisa il 14/02/2024

  Reg. gen. 2114 - Reg. part. 2895

  Quota: 100

  A favore di Altea SPV Srl

  Contro Pangallo Pasquale

Si precisa che per ogni annotazione da cancellare occorrerà corrispondere un importo dovuto per legge.

Normativa urbanistica

L'edificio è inserito in zona agricola. **Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato difforme dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte**; in particolare:

- non risulta rispettato il vincolo di destinazione agricola del piano terra, che è destinato a civile abitazione (cucina abitabile, sala da pranzo, soggiorno e bagno);
- al piano terra, sul lato Est, risulta chiuso il loggiato che nell'ultimo titolo risultava tale;
- sul lato Ovest risulta demolito il locale caldaia, in luogo del quale è stato realizzato un ampliamento di consistenza importante di due piani fuori terra;
- al piano terra e al piano primo risulta una diversa distribuzione interna, con al piano primo anche una variazione di destinazione dei locali da zona giorno a zona notte;
- nel resede e nel terreno circostante sono presenti alcuni manufatti (ad eccezione del locale autorimessa) non autorizzati.

Secondo quanto riferito dal perito a seguito di colloquio con il responsabile dell'ufficio edilizia del Comune, trattandosi di zona agricola la possibilità di sanatoria degli abusi è molto poco probabile, per i limiti all'ampliamento e per la presenza di vincoli; per definire con esattezza l'eventuale sanatoria occorrerà presentare idonea pratica al Comune, che potrebbe ordinare la **rimessa in pristino** dei luoghi se fosse confermato quanto rilevato in questa prima analisi.

Regolarità edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile non risulta agibile.**

L'edificio è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte n. 227 del 23/12/1976, con dichiarazione di abitabilità n. 227 del 26/11/1979;
- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte n. 2004/2/cond. del 17/08/2007, per modifiche interne e prospettiche e realizzazione di muro a retta eseguiti al momento della costruzione;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2004/1/cond. del 17/08/2007, per la costruzione di locale caldaia in ampliamento al fabbricato esistente e per la costruzione avvenuta senza titolo abilitativo dell'autorimessa in corpo staccato.

Successivamente all'edificio e nel resede sono state eseguite opere che avrebbero reso necessarie le autorizzazioni da parte del Comune di Santa Maria a Monte e che pertanto risultano abusive. Nella stima il perito ha applicato un deprezzamento del 30% per i costi necessari all'eventuale rimessa in pristino o alla pratica di sanatoria; ogni onere relativo resta a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

La perizia non fornisce indicazioni sull'Attestato di Prestazione Energetica (APE) né sulle dichiarazioni di conformità degli impianti.

* * *

Prezzo base: € 111.650,00 (Eurocentoundicimilaseicentocinquanta/00)

Offerta minima: € 83.737,50 (Euroottantatremilasettecentotrentasette/50)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euromilleottocento/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

Provenienza del lotto. Secondo la perizia sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

* * *

Modalità di vendita asincrona telematica

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società EdicomFinance S.r.l., disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.garavirtuale.it e nominato il Delegato quale referente della procedura.

B) Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 13:00 del giorno 17 febbraio 2027**, giorno antecedente a quello della vendita.

C) Le offerte di acquisto devono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 del D.M. 32/2015. Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno e all'ora stabiliti. In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito e, dunque, inferiori a **€ 83.737,50**;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

E) **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima**.

Offerte in modalità telematica

1. Le offerte in via esclusivamente telematica devono essere depositate personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'avvocato non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte. Le offerte in via telematica devono essere depositate 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. Si fa presente che, per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica, è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

2. 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.

3. 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, ai sensi dell'art. 12, co. 5, del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4, del D.M. n. 32/2015).

4. 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 a "PROC ESEC RGE 19/2024 TRIB DI PISA PASQUALE PANGALLO", **IBAN IT67A0846114000000011011814**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva Immobiliare n. 19/2024 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, invero, 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.

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere pagato, in modalità telematica, l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, salvo che l'offerente 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. Per il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione: rivolgersi al proprio Istituto bancario per l'abilitazione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

7. L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8. **L'offerta dovrà contenere:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, 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, co. 2, del 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) 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. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori. 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 autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua 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 referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di ¼ rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a 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);

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

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

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015);
- 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) 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. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, 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;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

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 svolgimento della vendita telematica asincrona

1. L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato e le buste contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data e all'orario indicati nel presente avviso di vendita presso lo studio del professionista delegato.

2. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente 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 ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

3. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

4. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti, dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari e inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e alla legge.

5. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

6. In caso di presentazione di più offerte, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

7. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, **con scadenza alle ore 17:00 del giorno 23 febbraio 2027**. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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 di prolungamento.

8. Il rilancio minimo è stabilito in **€ 1.800,00 (Euromilleottocento/00)**.

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

10. 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, mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

11. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi 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.

12. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo offerto, dell'importo della cauzione versata, dei tempi di pagamento indicati e, a parità di tali elementi, della priorità temporale del deposito dell'offerta.

13. In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza o in caso di indicazione di un termine maggiore, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere 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 e 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.

14. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: **i.** bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure **ii.** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC ESEC RGE 19/2024 TRIB DI PISA PASQUALE PANGALLO".

15. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura e le imposte di registro, ipotecaria e catastale, 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 e 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.

16. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà depositare, per gli oneri e le spese di vendita, una somma a titolo forfettario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione del Delegato da comunicarsi entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e restituirà quanto versato in eccedenza.

17. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex art. 1 L. 742/1969.

18. 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.

19. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al D.Lgs. n. 231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

20. Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente.

21. L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al sottoscritto Delegato di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

22. Poiché il bene risulta gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, si invita il creditore fondiario a far pervenire al delegato alla vendita, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la vendita, apposita istanza, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato. In ogni caso l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo al professionista delegato, con le modalità sopra indicate.

23. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Delegato: **romualdo.carcassi@pec.it**

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che

- gli interessati a presentare offerta hanno diritto di esaminare il bene in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. L'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/, all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (n. 19/2024) e compilando i campi richiesti, o comunque prendendo contatto con il custode. La richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode e la visita avverrà nel più breve tempo possibile;

- le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario del bene l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito www.pisa.astagiudiziaria.com e/o www.ivgpisalivornogrosseto.com;

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, attualmente abitato dall'esecutato e dai suoi familiari, con spese a carico della procedura esecutiva;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie; eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita, il quale potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di delega;

e rende noto che

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), 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 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 del bene;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, 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 l'aggiudicatario dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

Pisa, 20 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Romualdo Giorgio Carcassi