

**TRIBUNALE DI PISA****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

**Secondo esperimento di vendita
nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.139/2023**



L'Avv. Simonetta Castellani, nominata Professionista Delegato al proseguo delle operazioni di vendita (con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Laura Pastacaldi, il 18.12.2025, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.), nell'esecuzione immobiliare n.139/2023, promossa da:

- MARTE S.P.V.

contro:

**AVVISA**

che presso il proprio studio, sito in Pontedera, via Tosco-Romagnola n. 111/A, e tramite il Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. www.garavirtuale.it, il giorno **13 maggio 2026**, alle ore **10** e seguenti, si procederà alla vendita telematica asincrona mediante l'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile di seguito descritto, LOTTO n.2 (indicato come BENE n. 4 nella relazione peritale).

Le domande di assegnazione ex art.588 c.p.c. devono essere depositate almeno 10 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Tutte quelle attività che, a norma degli art.li 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 sottoscritto Professionista Delegato.

Descrizione dell'immobile oggetto di vendita(LOTTO N.2):

Unità abitativa costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in **Pisa, località Putignano**, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civico n.15 a mezzo di portoncino d'ingresso.

L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

L'unità residenziale in oggetto risulta così composta:

-al piano terra, da ingresso/disimpegno, locale soggiorno-pranzo, locale cucina, e locale bagno accessibile dall'ingresso a mezzo di corridoio;



-al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da ampio disimpegno di arrivo scala, n.2 camere ed altro disimpegno;

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Rappresentazione catastale:

L'immobile è rappresentato al C.F. del Comune di Pisa come segue:

foglio 48, particella 149 sub8, categ. A/4, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq.120, R.C. € 323,82, piano T-1.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal 11/04/2024), redatta e presentata dall'esperto stimatore ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Benozzo Gozzoli, ad Est con Via Fagiana, a Sud in aderenza con i beni n.1-2-3 e ad Ovest in aderenza con il bene n.5.

Parti comuni:

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Servitù: Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

Si precisa altresì, che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub 11 e dal m.le 313 sub 10, risulta comune sia di tutti i beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub 4.

Si specifica, infine, che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (beni 1-2-3-4 e 5; lotti 1,2,3,) e la limitrofa tettoia (bene 6 - lotto n.4) risulta a comune solo di queste unità (esclusi

dalla comunanza sia il bene 7-lotto n.5, che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub 4).

Occupazione:

L'immobile risulta libero, non occupato da persone, secondo quanto accertato dal Custode Giudiziario al momento del sopralluogo.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 1°/9/1967.

Dalle ricerche effettuate dal perito stimatore presso il Comune di Pisa, non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti, eccezion fatta per la presenza di una S.C.I.A. presentata per la sostituzione di n.2 travi in legno rotte (pratica n.4065/2011).

Il perito stimatore ha rilevato che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso.

Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) sia al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione) e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, lo scrivente CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

Provenienza:

Il bene immobile sopra descritto è pervenuto all'esecutato in forza di Sentenza per divisione del Tribunale di Pisa, Rep. n.939 del 29.04.2015, trascritta a Pisa il 25.11.2016 al n.13799 particolare.

Si precisa che l'esecutato è deceduto in data 02/03/2016 ed è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il Dott. Fabiano Longo.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia riguardante il lotto sopra descritto l'esperto stimatore ha precisato che: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Inoltre, l'esperto ha aggiunto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi

rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò l'esperto stimatore, nel rispetto del mandato ricevuto, ha dichiarato che quanto contenuto nell'elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli aggiudicatari.

Dichiarazioni di conformità degli impianti certificazione energetica.

- Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Pertanto, in riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08, data la non conformità degli impianti alle norme vigenti, l'aggiudicatario assume a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

-Non esiste l'attestato di prestazione energetica APE per il bene di cui al lotto in oggetto.

Poiché detto immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs N° 311/06 riguardante la certificazione energetica, ed essendo sprovvisto della relativa certificazione, in caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

Nell'ipotesi che gli immobili siano realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia si richiama, se applicabile, la disciplina dell'art. 40 L. n. 47 del 28/2/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 6/6/2001 riguardo alla domanda di concessione e permesso di sanatoria nei 120 giorni successivi al decreto di trasferimento.

A seguito degli atti di aggiornamento catastale effettuati dal perito stimatore, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti n. 7 beni – **tra i quali è ricompreso il lotto n. 2 oggetto della presente vendita** - la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149).

- Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive e comproprietà risultanti dagli atti di provenienza. Ciò anche in relazione alla Legge 47/ 85 e sue modifiche ed integrazioni, al DM n. 37/ 2008 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c.

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 dalla 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.

Il tutto come è meglio descritto, determinato e classificato nella perizia tecnica dell'esperto stimatore Geom. Gianluca Camberini in data 24.4.2024, alla quale viene fatto espresso riferimento e la quale potrà essere consultata dall'offerente sui siti internet:

www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

PREZZO BASE D'ASTA, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA:

- Prezzo base € 61.000,00 (sessantunomila/00)**
- Offerta minima € 45.750,00 (quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)**
- Cauzione 10% del prezzo offerto**
- Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (euro milleottocento/00).**

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita alle seguenti condizioni (modalità telematica asincrona):

-Modalità di presentazione dell'offerta telematica :

1) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società **Edicom Finance Srl** e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**.

2) 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, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del bene immobile in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o dal legale rappresentante della società offerente), ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno ed all'ora stabiliti.

3) Le offerte di acquisto devono essere quindi presentate **esclusivamente con modalità telematiche** ex art. 12 e 13 del D.M. 32/15, tramite il modulo web suddetto.

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.**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 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, comma 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 solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4° del D.M. n. 32/2015).

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. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (Tribunale di Pisa, piano terra, stanza n.70, tel. 050/513530) .

Oppure, informazioni potranno essere richieste anche al Gestore della vendita, che potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.

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:

“Procedura Esecutiva n.139/2023, Trib. Pisa IBAN: IT71 T 05034 14011 000000008932,
importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario;

Il bonifico, **con causale “Proc. Esecutiva n. 139/2023 R.G.E.- lotto n.2- 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, quindi, 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".

5) Unitamente alla cauzione, l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del DPR 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 e con le modalità ivi indicate all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale dei servizi telematici. Per il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. (Ci si potrà rivolgere eventualmente 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.

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.

Saranno considerate inammissibili e/o inefficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine di cui al punto 2), ossia oltre le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;
- non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate;
- provenienti da "Presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale nel caso di cui all'art.579, ultimo comma c.p.c.)



Contenuto dell'offerta



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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

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, 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 sopradetta autorizzazione.

- 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 potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;



h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a **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); il termine suddetto non è 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, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o la diversa documentazione attestante il versamento; (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) 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 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;

o) 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) e, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c., dal suo avvocato solo nel caso di persona da nominare. In quest'ultima ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al sottoscritto Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona

per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendo via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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 settimo 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 da parte del giudice tutelare;
- 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 della 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 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.

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 vendita, nell'avviso, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona

Il sottoscritto professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita e cioè dalle h.10 del giorno 13 maggio 2026, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul c/c della procedura, dei documenti richiesti, e ad aprire le buste contenenti le offerte e procederà, dopo aver verificato la completezza e la correttezza delle informazioni e dei documenti richiesti, all'abilitazione dei partecipanti e dichiarerà ammissibili le offerte ritenute regolari e inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del G.E., nel presente avviso di vendita e dalla Legge, e darà l'avvio della gara con modalità telematiche.

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 ed al tal fine il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- 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; l'eventuale ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli afferenti.
- In caso di presentazione di più offerte, questo Delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.
- La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura già in precedenza indicata, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, a partire dalle ore **10:00** del giorno **13.05.2026** e terminerà alle ore **10:00** del giorno **18.05.2026**. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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.

Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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, trasmettendo a questo Delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati..

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 base non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza**, questo Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in

- favore dell'unico offerente e si comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui ometta di far pervenire le proprie determinazioni nel termine suindicato, e rimettendo gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;
- c) qualora siano presentate **più offerte efficaci**, si procederà alla gara telematica sull'offerta più alta, che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto; le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- d) all'esito della gara, il bene verrà aggiudicato **al migliore offerente**, ex art. 573,3° comma c.p.c., anche se il prezzo più alto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, salvo che eventuali creditori abbiano fatto istanza di assegnazione del bene ex artt. 588 e 589 c.p.c. ;
- e) se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si considererà, ai sensi dell'art. 573,3 co. c.p.c. come migliore l'offerta di importo più alto e questo Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed a meno che il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- f) in caso di **più offerte dello stesso valore**, ai fini della individuazione della migliore offerta, si procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di vendita, nella seguente sequenza: quella garantita da cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima;
- g) in mancanza di offerte valide od inefficaci, si dichiarerà la chiusura delle operazioni e si procederà ad un nuovo esperimento di vendita, indicando come prezzo base il prezzo originario.

Il verbale d'asta, redatto dal Delegato, sarà depositato nel fascicolo telematico, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

Saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA, se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, 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 ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà fornire, nel suddetto termine per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art.585, 4° co. c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n.231/2007, la dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

Il versamento del saldo prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità alternative:

- a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura medesima indicato nel presente avviso di vendita: n. **139/2023 R.G.E.** (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento ,si darà rilievo all'ordine di bonifico):
- b) consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n. **139/2023 R.G.E.**"

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

Se **nel termine stabilito** non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art.585, 4° co. c.p.c. di provenienza del denaro per le finalità antiriciclaggio, il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi del **dettato normativo dell'art. 587,1°co. c.p.c.,come modificato dal D.l.vo 31.10.2024, n. 164** dichiarerà, con decreto, **la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa** ; quindi sarà fissata dal Delegato una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato,unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

All'esito del procedimento di gara, le somme versate sul conto corrente in modalità telematica a titolo di cauzione sul dagli offerenti non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto utilizzato

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

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.

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, e chiedere al sottoscritto Delegato ai sensi dell'art. 591-bis 3° comma, n.10 c.p.c. 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.

Creditore fondiario

Nel caso in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, 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 (T.U.B.), questo Delegato alla vendita invita l'Istituto di credito fondiario a fargli pervenire almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposta istanza, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità di versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

Questo Delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (oppure da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista Delegato con le modalità sopra indicate;
- 2) il Professionista Delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (cd. in "prededuzione") ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 T.U.B., il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale..

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 1° grado sull'immobile aggiudicato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

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

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

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 cpc.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a questo Delegato, a mezzo PEC, all'indirizzo: simonetta.castellani@pecordineavvocatipisa.it, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.



Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informatici 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'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita (ossia: simonetta.castellani@pecordineavvocatipisa.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.

Regime delle vendite esecutive

Il professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che :

1) l'immobile potrà essere visionato previo appuntamento con il Custode Giudiziario dei beni nominato in sostituzione della parte esecutata, da prenotare 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 (n.139/2023), e compilando i campi richiesti; chi ha interesse a presentare offerta di acquisto ha diritto di esaminare i beni entro un periodo di tempo congruo antecedente alla data fissata per la vendita e le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito: www.pisa.astagiudiziaria.com.

2) 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;



- 3) 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);
- 4) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 5) la vendita forzata 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;
- 6) 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 del D.P.R.6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 7) 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 precedersi 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;
- 8) 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- 9) l'elaborato peritale relativo alla stima, l'ordinanza e l'avviso di vendita, la planimetria e le foto degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet:
www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pisa.it ;
- 10) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, le visure ipotecarie e catastali;

11) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie immobiliari, ed eventuali chiarimenti e delucidazioni, possono essere richieste al Custode giudiziario, al Delegato o al Gestore della vendita, secondo le rispettive competenze, da chiunque ne abbia interesse.

Pubblicità

Ai sensi dell'art.490 c.p.c., il presente avviso 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, oltre che sui sopra citati siti: www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it; anche mediante :

- 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. e www.venditegiudiziarieitalia.it.

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

Pontedera, 14.02.2026

Il Professionista Delegato
Avvocato Simonetta Castellani