

Esecuzione n. 193/2019 R.G.E.

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

ESPERIMENTO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Filippo Giantini (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 03.12.2025 e ordinanza di vendita del 30.01.2026) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 193/2019 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **22 maggio 2026 alle ore 15;30**, presso il proprio studio in piazzale della Pace, 8 San Miniato (PI) e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it avrà luogo l'esame delle offerte e si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

1) BENE OGGETTO DI VENDITA

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione del bene immobile, per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Lazzereschi Fausto che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO N. 1

Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Dalmazia, 64, piano T-1

Descrizione del bene:

Appartamento facente parte di un maggior fabbricato, con ingresso al piano terra, raggiungibile dalla via Dalmazia tramite resede a comune recintato. Dal portoncino si accede al vano scale a comune e alla scala che porta al piano primo. All'interno dell'appartamento un lungo corridoio lo percorre longitudinalmente e su questo si affacciano le porte di tutte le stanze che lo compongono: una camera matrimoniale con finestra che dà sulla facciata principale, un bagno con vasca, la cucina con ingresso sul terrazzo, un'altra camera da letto con finestra sul terrazzo e la sala in fondo al corridoio,

con finestra sullo stesso terrazzo. Il ripostiglio, raggiungibile dall'ingresso comune, è formato da due locali di cui uno al piano terra e uno al piano ammezzato, è raggiungibile mediante piccola scala esclusiva, l'altezza è di m 1,74 ed è adibito a lavanderia. Un altro ripostiglio si trova al piano terra, è raggiungibile dal giardino laterale, a comune con il sub. 1. In detto ripostiglio si trova un forno a legna e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Rappresentazione catastale:

Identificato al catasto Fabbricati comune di San Miniato (PI) - Fg. 44, Part. 163, Sub. 8, Categoria A4.

Non sussiste corrispondenza catastale. Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, mentre non esiste corrispondenza fra l'elaborato planimetrico catastale e il progetto allegato all'ultima autorizzazione, per quanto riguarda l'esistenza di un muretto divisorio all'interno della p.lla 163 sub. 5 BCNC, resede a comune al sub. 8 e al sub.1.

Confini:

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo ma, alcuni degli accessori esclusivi si trovano al piano terra, pertanto confinano: a Nord con la p.lla 163 sub 6, BCNC resede e vano scala a comune con la p.lla 163 sub.9 e con la p.lla 163 sub.7 di proprietà *****; a Est con la p.lla 163 sub.7 di proprietà ***** e con la p.lla 163 sub.1 di proprietà *****; a Sud con la p.lla 163 sub 5 BCNC su cui si affaccia, resede a comune con la p.lla 163 sub.1; a Ovest con la p.lla 115 di proprietà *****. L'appartamento in oggetto confina al piano primo: a Nord e a Est con la scala a comune e la p.lla 163 sub.9 di proprietà *****; a Sud e a Ovest con la sottostante p.lla 163 sub.5 BCNC.

Provenienza

dal 10.08.1997 al 14.05.2002, proprietà di *****, C.F. *****, nato a *****, proprietario per 1/2. *****, c.f. *****, nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2 giusto atto di dichiarazione di successione del 10.08.1997, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 28.03.1998 Reg. gen. 3603, Reg. part. 2176;

dal 14.05.2002 proprietà di *****, c.f. *****, nata a ***** il ***** per l'intero, giusto atto di divisione rogante Notaio Sabrina Casarosa, in data 14.05.2002 rep. N. 3010, trascritto presso Agenzia del Territorio di Livorno, in data 27.05.2002 reg. gen. 8787 Reg.

part. 5474.

Servitù:

Non si rileva l'esistenza di servitù.

Occupazione:

L'immobile risulta libero.

Situazione urbanistica:

Secondo il Regolamento Urbanistico del comune di San Miniato, l'edificio in oggetto si trova nell'ambito delle "Aree della trasformazione ordinaria, aree di consolidamento del tessuto urbano, aree residenziali di consolidamento". Per le Aree residenziali di consolidamento è prescritto quanto segue: 1. Per gli edifici residenziali esistenti indicati dal RU fra quelli di categoria 3*, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 87 comma 1, lett. c) compreso una addizione funzionale una tantum di Sul fino ad un massimo di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari e purché non sia stata utilizzata interamente nel periodo di validità del 1° Regolamento Urbanistico. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta da Geom. Fausto Lazzereschi, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

L'aggiudicatario assumerà 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.

2) PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN

CASO DI GARA

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

- **Prezzo base: € 119.756,25** (euro centodiciannovemilasettecentocinquantasei,25)

- **Offerta minima: € 89.817,19** (euro ottantanovemilaottocentodiciassette,19)
- **Cauzione: 10% del prezzo offerto**
- **Aumento minimo obbligatorio in caso di gara: € 1.800,00**

3) MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

Termine per la presentazione delle offerte

L'inizio delle operazioni di vendita telematica è fissato per il giorno 22 maggio 2026 alle ore 15;30 e le offerte devono essere depositate entro le ore 13:00 del giorno precedente. In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate. 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.

Il Delegato stabilisce presso il proprio studio posto in piazzale della Pace, 8 San Miniato (PI) il luogo ove, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita.

Deposito dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente in via telematica ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato anche 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.

In caso di malfunzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta divrà

essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

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

L'offerta, a pena di 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. 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.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, si evidenzia all'utenza la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

4) CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

Deposito

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente (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, 5° comma, D.M. 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, 4° comma e dell'art. 13 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 n. 218544 banca BCC - Banca Centro Toscana Umbria intestato a**

Tribunale Di Pisa - IBAN: IT49G0707570880000000218544, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 193/2019 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l’effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. Nel caso di bonifico estero, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”.

L’offerente deve inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

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: filippo.giantini@pecordineavvocatipisa.it.

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.

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 anche 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.

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 minorenni, 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, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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, 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 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 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);

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 TNR (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 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

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

- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) 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);
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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;
- i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno
- j) 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 è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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

5) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. 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.

Esame delle offerte

Il Professionista Delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni degli artt. 571 e seguenti c.p.c.

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

Modalità di aggiudicazione

a) Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base

In caso di presentazione di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

b) Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima

In caso di presentazione di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, il Professionista 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 cpc.

c) Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà tutti gli offerenti ad una gara telematica sull'offerta più alta ed il bene viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Svolgimento della gara telematica

Gli offerenti partecipano alla gara esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale di 5 giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara. Rilanci minimi: € 1.800,00.

Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 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 o 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 al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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

d) Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

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

6) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato in offerta (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), oppure, in caso di mancata indicazione del termine, entro **120 giorni dall'aggiudicazione**:

- Il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- Il fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento (l'importo sarà comunicato dal Professionista Delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione).

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.

Il versamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o con consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa procedura esecutiva n. 193/2019 R.G.E".

Oneri fiscali e tributari

Le spese di trasferimento ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle

imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine previsto per il saldo del prezzo anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese (ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo).

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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.

7) CREDITORE FONDIARIO

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

L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

8) PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., inserendo preventivamente 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.

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

9) COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

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

10) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

11) CONDIZIONI DI VENDITA

a) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

c) L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi.

e) 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.

f) 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.

12) CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione (ordinanza di vendita, perizia di stima, fotografie, planimetrie) è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

13) VISITE DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visionato 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/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (193/2019) e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, sito internet:

www.pisa.astagiudiziaria.com.

14) CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti internet www.astegiudiziariae.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione 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 ed eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti e al seguente link: <https://www.astegiudiziariae.it/PrenotaAssistenza/Index>.

15) PUBBLICITA'

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 planimetrie sui siti www.astegiudiziariae.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione avviso di vendita per estratto sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it.

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

San Miniato, 11 marzo 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Filippo Giantini

