

TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

TELEMATICA ASINCRONA

Primo esperimento di vendita

nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 236/2024

La dott.ssa Alessia Papini su delega del Giudice dell'esecuzione

AVVISA

che nel proprio studio in Vecchiano, in via Gandhi n. 1, il giorno 21/05/2026 alle ore 12.00 e seguenti si procederà all'inizio delle operazioni di **vendita telematica asincrona** mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in UNICO LOTTO descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, per verificare preliminarmente la loro ammissibilità e per dare l'avvio alla gara telematica.

Lo studio del delegato è il luogo nel quale, con modalità telematiche, il professionista sovrintenderà alle operazioni di vendita.

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 quinto giorno successivo a quello di avvio e quindi con scadenza alle ore 17.00 del giorno 26/05/2026.

Si avvisa che 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)- 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui al seguente **lotto 1** saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

In Comune di Pontedera (PI), via San Martino n. 4, località La Rotta, piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo a cui si accede da via San Martino mediante diritto di passo su resede appartenente a terzi, ingresso e scala comuni. L'appartamento si compone di ingresso, w.c.-bagno, soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere di cui quella con affaccio sul retro dell'edificio dotata di terrazzo, piccolo disimpegno e ripostiglio. Completa il lotto un resede tergale di forma irregolare posto sul lato est del fabbricato a cui si accede dall'ingresso comune tramite passaggio sotto-scala.

Confini

L'appartamento confina a nord con proprietà ***, a sud con proprietà *** ad ovest con affacci su area comune ad altre unità immobiliari identificata dal subalterno 11 della particella 315 e ad est con affacci sul resede esclusivo retrostante.

Il resede confina a nord con area di proprietà *** a sud con proprietà *** e ad ovest in parte con vano scala comune ed in parte con proprietà ***.

Occupazione

L'immobile, alla data del luglio 2025, risulta occupato da uno dei due esecutati [REDACTED] e dalla propria famiglia (tre figli di cui due minorenni).

Rappresentazione catastale

Rappresentato al catasto dei Fabbricati del Comune di Pontedera, nel foglio 17:

- particella 315 sub 5 vani, cat. A4, classe 2, consistenza 5, superficie catastale mq. 102, RC € 232,41 (l'abitazione);

e al Catasto dei Terreni di Pontedera nel foglio 17, dalle particelle:

- 736, ente urbano;
- 738 semin. arb, classe 2, mq. 12, RD € 0,06 e RA € 0,03.

Nella perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. è stato precisato che il resede retrostante individuato in parte dalla particella 736, avente qualifica "Ente Urbano" al catasto terreni ed essendo di fatto, non censita al catasto fabbricati, non risulta volturabile. Per procedere alla voltura, pertanto, sarà necessario censirla al catasto fabbricati predisponendo le relative denunce al catasto terreni, mediante redazione e deposito di tipo mappale e denuncia di nuova costituzione al catasto fabbricati; tale denuncia, ai fini di una corretta individuazione catastale, dovrà interessare anche l'adiacente p.lla 738. Sempre ai fini di una corretta e

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

coerente rappresentazione e censimento catastale, è opportuno correggere la planimetria attualmente agli atti che individua graficamente il suddetto resede come "Corte a Comune" quando, di fatto, è di proprietà esclusiva degli attuali proprietari eseguiti come riportato nelle provenienze.

Provenienza

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti agli eseguiti per Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Casarosa Sabrina del 23/06/2006 repertorio n. 15076/4631 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 27/06/2006 al numero di registro generale 14497 e al numero di registro particolare 8857.

Parti comuni

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale tradizionale, tuttavia presenta alcune parti comuni con altre unità immobiliari, ovvero: l'ingresso ed il vano scala.

Servitù, limitazioni d'uso

Dalle ricerche condotte dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. presso la Conservatoria dei RR.II. è emersa la presenza delle seguenti servitù costituite con atto ai rogiti del Notaio Pandolfi di Pontedera del 22/09/1981, repertorio 25.369, trascritto a Pisa il 25/09/1981 al n°7924 particolare, ovvero:

- Servitù di passo pedonale gravante il resede retrostante che si estende a partire dall'angolo est del fabbricato limitrofo (p.lla 777) per poi proseguire in aderenza allo stesso ed in parte in aderenza al vano d'ingresso comune, per raggiungere l'area scoperta recintata pertinente la proprietà del piano terra individuata dalla p.lla 737; tale servitù, tuttavia, come riportato espressamente nel titolo con cui si è costituita, si è estinta con la vendita di suddetta area avvenuta il giorno 24/03/1982 con atto ai rogiti del Notaio Michelangeli. Si precisa che in tale atto non vi è menzione dell'estinzione di tale servitù.
- Servitù di accesso gravante il resede retrostante per gli interventi di manutenzione e riparazione della fossa settica ivi insistente, a servizio delle altre due unità immobiliari che compongono il fabbricato;
- Servitù di passo pedonale a favore dell'unità immobiliare pignorata che ne consente l'accesso dalla via San Martino e gravante l'area di proprietà di terzi, identificata, ad oggi, dal subalterno 11 della particella 315.

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

Oltre a quanto sopra elencato si è riscontrata una ulteriore servitù, non descritta nel titolo in oggetto, che riguarda la collocazione della caldaia all'interno del locale sopra-scala posto di fronte al portoncino d'ingresso; tale generatore è a servizio di entrambi gli appartamenti del piano primo.

Si segnala, infine, che per l'accesso all'appartamento dalla via San Martino, ovvero per raggiungere il resede individuato dal subalterno 11 della particella 315, è necessario percorrere un breve tratto (circa 25 m) insistente sulla particella 239, subalterno 7, sul quale insiste, di fatto una servitù di passo.

Parti comuni

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale tradizionale; tuttavia, presenta alcune parti comuni con altre unità immobiliari, ovvero: l'ingresso ed il vano scala.

Vincoli ed oneri condominiali

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento in oggetto non è inserito in contesto condominiale classico e l'edificio di cui fa parte, composto da sei unità immobiliari (particelle 315 e 777), non risulta dotato di amministratore. Non risultano quote condominiali a carico dell'unità in oggetto, tuttavia la fornitura dell'acqua è a comune con le altre unità immobiliari, mentre le spese relative al riscaldamento sono da ripartirsi con l'altro appartamento del piano primo.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

L'immobile ricade, nel vigente regolamento urbanistico, nell'UTOE 1B3 "La Rotta", in zona classificata "B" ed in sottozona B2, ovvero: "Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare", normate dagli articoli 8 e 56 delle N.t.A..

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia protocollo 5533 del 12 maggio 1961 inerente alla sopraelevazione del fabbricato mediante la quale si è realizzata l'unità immobiliare pignorata;
- Concessione Edilizia n°111 del 18/05/1984, pratica 66/1984, relativa ad opere interne di frazionamento e fusione delle due unità immobiliari del piano primo, che ha determinato

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

l'attuale consistenza dell'immobile pignorato; si precisa che tale concessione fu ottenuta a sanatoria di lavori già eseguiti come da "sopralluogo per accertamento attività edilizie" del 26/01/1984 e successiva Ordinanza di sospensione dell'8 febbraio 1984 n°16.

- In data 3/06/1986 fu presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 che assunse il n°1799 di pratica, relativa all'estinzione del reato penale di cui alla violazione accertata con il suddetto sopralluogo; tale istanza ha ottenuto in data 6/02/2000 la concessione in sanatoria n°3267.

Si segnala, infine, il deposito di una comunicazione di inizio attività libera avvenuta il 9/07/2013 per la manutenzione ordinaria della copertura, pratica n°706/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Precisazioni

Dalla perizia redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. risulta che dalle rilevazioni metriche effettuate durante il sopralluogo non sono emerse discrepanze di rilievo tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio reperito in archivio, ovvero la C.E. n°111/1984 ad eccezione dello spostamento della cucina nel locale soggiorno. Tuttavia, sono emerse discrepanze di rilievo tra lo stato "originario" rappresentato nella Concessione Edilizia n°111/1984 e quanto rappresentato nella Licenza Edilizia con cui fu realizzato l'intero piano primo dell'edificio. Tali discrepanze hanno riguardato, oltre ad alcune opere interne relative al diverso posizionamento di alcuni tramezzi, anche il dimensionamento delle aperture esterne che, di fatto, sono state realizzate di dimensioni ridotte rispetto al progetto iniziale. Tale situazione ha determinato un peggioramento dei rapporti aero-illuminanti rispetto al progetto approvato nel 1961 che risultano inferiori ai minimi previsti dal D.M. 5/07/1975 nel soggiorno-cucina e nella camera matrimoniale che affaccia sul prospetto anteriore, ovvero sull'area di accesso al fabbricato. Per poter regolarizzare tali difformità interne e soprattutto prospettiche che hanno determinato il peggioramento dei requisiti aero-illuminanti, si ritiene di dover operare come segue: previa la necessaria concertazione con l'ufficio tecnico comunale, è ipotizzabile poter procedere con il

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

deposito di una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (c.d. "salvacasa") che ha modificato il D.P.R. 380/2001 con l'introduzione dell'articolo 36 bis, comma 1 a cui ha fatto seguito la L.R.T. n°51/2025 (pubblicata sul BURT il 28/08/2025) con l'introduzione dell'articolo 209 bis, comma 1 di modifica della Legge Regionale n°65/2014. Tale disciplina prevede la conformità c.d. "semplificata" dell'intervento prescrivendo che lo stesso sia conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla normativa edilizia vigente al momento della sua realizzazione. In questo caso è ragionevolmente corretto dedurre che le difformità emergenti dal confronto tra lo stato rappresentato nel 1984 con la C.E. 111 e quello rappresentato con la Licenza Edilizia del 1961, siano state realizzante durante i lavori di costruzione approvati con la predetta licenza edilizia e non successivamente. Tale ipotesi è anche avvalorata dalla tipologia delle aperture e dai materiali utilizzati. Per quanto relativo ai costi complessivi per poter regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale si ipotizza un importo complessivo di euro 6.000,00 ivi inclusa la sanzione amministrativa, gli oneri comunali, l'onorario professionale ed i costi per l'aggiornamento catastale di cui sopra.

* * * * *

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

Prezzo base: € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila virgola zero zero);

Offerta minima: € 42.000 (Euro quarantaduemila virgola zero zero);

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille virgola zero zero)

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt.

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

12 e 13 D.M. n. 32/2015.

Le offerte in via 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., 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.**

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nella medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Si informano gli interessati alla vendita che per la partecipazione è possibile 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.

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, 5° comma, 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, 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

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare,

INTESTATO A PROCEDURA ESECUTIVA N. 236/2024 R.G.E. C/O STUDIO PAPINI

IBAN IT65V0832525300000000224201

BIC ICRAITRR910

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.236/2024 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.

L'offerente deve 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale 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 indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.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. 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.

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- i. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – 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

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

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;

- ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- iii. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- v. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- vii. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 rispetto al prezzo base;
- viii. 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) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- ix. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- x. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- xi. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- xii. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- xiii. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- xiv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) 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;
- i) 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;
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno
- k) Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Saranno considerate **inefficaci** le offerte pervenute oltre l'orario di inizio della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE:

1. Qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
2. Qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, si reputi che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), 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 egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.
3. In caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente).

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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.

In caso di mancanza di offerte, si assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. e l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, sarà assegnato l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, si aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.

Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta.

A parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'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, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni depositandone copia informativa nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati. Egli dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale. Egli dovrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° co., c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini indicando come prezzo base il prezzo originario.

Qualora non pervengano affatto offerte il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25% (potendo autorizzarsi da parte del GE riduzioni superiori in presenza di circostanziate condizioni), con identiche successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi esperimenti di vendita, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nello studio designato dal professionista delegato.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

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.

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.

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 ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata in precedenza, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, salvo prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o 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 al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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

All'esito della gara, 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.

Il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla gara e le loro osservazioni la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

Il Delegato dovrà depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

dell'esecuzione provvedendo ad inserire una copia cartacea dello stesso negli atti del proprio fascicolo.

All'esito della vendita, ove raggiunta l'aggiudicazione, il Delegato dovrà comunicare il verbale di vendita al creditore procedente ed ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 572, 1° co., c.p.c. e, laddove il prezzo per cui è avvenuta l'aggiudicazione sia inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto il Delegato, procederà all'aggiudicazione.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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.

REGIME DELLE VENDITE ESECUTIVE

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- 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 e compilando i campi richiesti.
- Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione espressa da inserire nel

Via Gandhi n. 1 - VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

fascicolo informatico –, 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;

- 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);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;
- 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.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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.

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure: consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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

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.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

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 Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

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.

COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

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

* * * * *

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it

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

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

In ogni caso la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Vecchiano 19/02/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Papini Alessia

Via Gandhi n. 1 – VECCHIANO(PI)
PEC alessia.papini@pec.odcecpisa.it