



TRIBUNALE DI PISA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TELEMATICA ASINCRONA
QUARTO ESPERIMENTO

Il Notaio **Salvatore Catania**, su delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Laura Pastacaldi del 22 ottobre 2025 a norma dell'art.591 *bis* del Codice di Procedura Civile, nell'esecuzione immobiliare n.268/2015 R.E., promossa da **Berenice SPV S.r.l.**,

AVVISA

che procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona ex art.2, comma primo, lettera h) del D.M. n.32/2015**, per l'acquisto dei beni infra descritti in **due lotti**, alle condizioni, al prezzo che segue nonché nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni ed al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e fermo restando il disposto dell'art.2922 Codice Civile.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt.571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso lo studio del Delegato **Notaio Salvatore Catania**, in Pisa, Via Carlo Matteucci n.36, Scala B, piano 1°, interno 1, tel.050/503778, scatania@notariato.it.

Descrizione dei beni

LOTTO 1

In Comune di Crespina Lorenzana, via Montegrappa numero civico 63, posto ai piani seminterrato, terreno e primo di un maggior fabbricato, piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, avente accesso dalla pubblica via mediante resede esclusivo, composto, al piano seminterrato, da locale garage, servizio igienico e cucina; al piano primo, accessibile da scala interna, da un unico vano adibito a soggiorno e, al piano primo, da una camera e bagno. Alla data della perizia gli immobili risultavano liberi. Il garage confina a nord con via Montegrappa, ad est con altra proprietà della società esecutata oggetto della presente procedura ed a sud con proprietà , salvo se altri. L'appartamento sovrasta e confina ad est con il garage e con altra proprietà della società esecutata oggetto della presente procedura e a sud con proprietà , salvo se altri. Al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione Crespina, nel foglio 26:

- particella 441 subalterno 8, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 26, superficie catastale totale metri quadrati 35, rendita catastale euro 95,34;



- particella 441 subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale metri quadrati 58, totale escluse aree scoperte metri quadrati 58, rendita catastale euro 213,04.

Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che le attuali particelle 441 subalterno 8 e 441 subalterno 9 derivano, in maggior consistenza, dalle originarie particelle 441 subalterno 6 e 441 subalterno 7 giusta variazione del 21 marzo 2005 n.2536.1/2005 (protocollo n. PI0033668). Detti beni sono pervenuti alla società eseguita dai signori con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberta Cecchini di Livorno in data 7 ottobre 2002, repertorio 58185/3270, trascritto a Livorno il 18 ottobre 2002 al n.10406 particolare.

Giusta le risultanze della perizia del CTU Arch. Gabriele Paffi in data 11 novembre 2019, si precisa che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in data antecedente al giorno 1 settembre 1967 e che è stato soggetto a ristrutturazione edilizia in forza della DIA numero 47/04 del 25 maggio 2004 protocollo 4791. Per la citata DIA risulta presentata la comunicazione di fine lavori in data 11 luglio 2005 protocollo 6928, con contestuale variante finale. Successivamente, risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 11 luglio 2005 protocollo 6929.

Relativamente al garage, il CTU rileva la parziale corrispondenza edilizio-urbanistica tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Per l'appartamento, invece, non esiste corrispondenza edilizio-urbanistica tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Il sopralluogo ha evidenziato la mancanza di una cucina e del ripostiglio al piano terra e della cabina armadi al piano primo. Proprio le mancanze di ripostiglio e cabina armadi influiscono negativamente con le verifiche dei rapporti aero-illuminanti per i vani interessati. Viene segnalata, inoltre, la presenza di un illegittimo vano porta aperto su altra unità immobiliare confinante (sub. 10). Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Relativamente al garage, il CTU rileva una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle banche dati catastali e nell'atto di pignoramento: il numero civico attribuito dal Comune di Crespina-Lorenzana risulta essere il numero 63 mentre nella documentazione catastale e nel verbale di pignoramento risulta, invece, il numero 29. Relativamente all'appartamento, il CTU rileva che non sussiste corrispondenza catastale. Si evidenzia, al piano terra, la mancanza del ripostiglio e, al piano primo la mancanza della cabina armadi. La planimetria catastale, per tali difformità, non risulta aggiornabile in quanto le modifiche necessarie andrebbero in contrasto con le comuni norme igienico-sanitarie. Anche per questa unità viene rilevata la difformità evidenziata tra quanto riportato nelle banche dati catastali e nell'atto di pignoramento relativamente al

numero civico: nella realtà, detto numero, risulta essere il numero 63, nella documentazione catastale e nel verbale di pignoramento risulta, invece, il numero 29. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Il CTU evidenzia che è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termico, mentre non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Prezzo base di vendita: il prezzo base dell'offerta è pari ad euro 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento virgola zero zero).

Offerta minima: euro 40.125,00 (quarantamilacentoveventicinque virgola zero zero).

Rilancio minimo: euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere depositate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno **8 settembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Astalegale.net (portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), in modo continuativo **dalle ore 11,00 del giorno 9 settembre 2026 alle ore 17,00 del 14 settembre 2026.**

LOTTO 2

In Comune di Crespina Lorenzana, via Montegrappa numero civico 61, posto ai piani terreno, primo e sottotetto di un maggior fabbricato, piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, avente accesso dalla pubblica via mediante resede esclusivo composto, al piano terra, da ingresso, cucina-pranzo e bagno, al piano primo, accessibile a mezzo scala interna, da corridoio, bagno e due camere e al piano sottotetto, accessibile a mezzo scala interna, da locali sottotetto.



Alla data della perizia l'appartamento risultava libero.

L'appartamento confina a nord con via Montegrappa, ad ovest con altra unità della parte esecutata e a sud con proprietà , salvo se altri. Al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana, sezione Crespina, nel foglio 26 particella 441 subalterno 10 e particella 486 tra loro graffate, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 104, totale escluse aree scoperte metri quadrati 97, rendita catastale euro 503,55. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che l'attuale particella 441 subalterno 10 deriva, in maggior consistenza, dalle originarie particelle 441 subalterno 6 e 441 subalterno 7 giusta variazione del 21 marzo 2005 n.2536.1/2005 (protocollo n. PI0033668). Si precisa inoltre che le attuali particelle 441 subalterno 10 e 441 subalterno 486 tra loro graffate derivano dalla particella 441 subalterno 10 giusta variazione del 23/07/2015 protocollo n. PI0074729 (n.28434.1/2015).

Detti beni sono pervenuti alla società esecutata dai signori con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberta Cecchini di Livorno, del 7 ottobre 2002, repertorio 58185/3270, trascritto a Livorno il 18 ottobre 2002 al n.10406 particolare.

Giusta le risultanze della perizia del CTU Arch. Gabriele Paffi in data 11 novembre 2019, si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato antecedentemente al giorno 1 settembre 1967 e che è stato oggetto di ristrutturazione edilizia in forza della DIA numero 47/04 del 25 maggio 2004 protocollo 4791. Per la citata DIA risulta presentata la comunicazione di fine lavori in data 11 luglio 2005 protocollo 6928, con contestuale variante finale. Successivamente risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 11 luglio 2005 protocollo 6929. Il CTU rileva la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Al piano primo la camera più piccola risulta aver perso le caratteristiche di abitabilità divenendo un locale di sgombero: infatti, nella stanza, è stato illegittimamente realizzato un soppalco con altezze del vano principale di metri 2,35 e superfici soppalcate oltre i limiti imposti. Viene segnalata, inoltre, la presenza di un illegittimo vano porta aperto su altra unità immobiliare confinante (sub. 9). Il CTU rileva la non corrispondenza catastale. In particolare evidenzia, al piano primo, la presenza di un soppalco nella camera piccola. La planimetria catastale, per tale difformità, non risulta aggiornabile in quanto le modifiche necessarie andrebbero in contrasto con le comuni norme igienico-sanitarie e di regolamenti comunali. Per questa unità viene rilevata la difformità evidenziata tra quanto riportato nelle banche dati catastali e nell'atto di pignoramento relativamente al numero civico: nella realtà detto numero risulta essere il numero 63, mentre nella documentazione catastale e nel verbale di pignoramento risulta il numero 29.



L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Il CTU evidenzia che esistono la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termico, mentre non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Prezzo base di vendita: il prezzo base dell'offerta è pari ad euro 91.500,00 (novantunomilacinquecento virgola zero zero).

Offerta minima: euro 68.625,00 (sessantottomilaseicentoventicinque virgola zero zero).

Rilancio minimo: euro 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero).

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, devono essere depositate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno **8 settembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

Data e ora di inizio delle operazioni di vendita e termine finale (data e ora) della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Astalegale.net (portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), in modo continuativo **dalle ore 11,00 del giorno 9 settembre 2026 alle ore 17,00 del 14 settembre 2026**.

A) Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti C.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Egli dovrà esaminare le offerte nel giorno in cui avranno inizio le operazioni di vendita, procedendo secondo le seguenti direttive:

a) saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sotto indicate;



b) qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al prezzo base dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

c) qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 C.p.c., il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Delegato reputasse che ricorrono specifiche condizioni che consentono 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;

d) in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, C.p.c., il Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita).

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;

e) 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;

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

g) si considererà 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;



h) nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.p.c., il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il delegato riceverà o autenticherà 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 da un pubblico ufficiale. Egli potrà 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, secondo comma, C.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto 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 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 indicando come prezzo base il prezzo originario.

Qualora non pervengano affatto offerte, il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita 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.

B) Deposito offerte: le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt.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, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.



Si potrà 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 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 corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN sotto indicato, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **"Procedura Esecutiva Immobiliare n.268/2015 versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato al seguente **IBAN IT32 S 06370 14002 000010009802**, 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'accredito dell'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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 C.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

C) Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, 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 $\frac{1}{4}$ 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);

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 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

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 (o dal coniuge in separazione dei beni), copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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.

D) Modalità di svolgimento della vendita

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

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura sopra indicata 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. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. 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.

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. 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.

E) Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

a) 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, tel.050/554790, fax 050/554797, www.pisa.astagiudiziaria.com;

b) salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione espressa da inserire nel 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;

d) 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);

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) 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;

j) 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;

k) 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;

l) 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;

m) 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.

Pisa, 3 giugno 2026

Il Delegato

Notaio Salvatore Catania

