

## TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona

n°1 esperimento di vendita

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 280/2021

L'Avv. Lina Cini, c.f. CNILNI58A47E455U, del Foro di Pisa, Tel. 050540286, PEC: lina.cini@pecordineavvocatipisa.it, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, nominata con delega del GE, Dott. Marco Zinna, in data 07/03/2024 e comunicata in data 08/03/2024, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare in epigrafe

### AVVISA

che il giorno **26/02/2026 ore 12:00 e seguenti**, presso lo studio del Delegato in Pisa, Via Mercanti, n. 8, esclusivamente in collegamento da remoto tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

si procederà

alla **verifica preliminare di ammissibilità delle offerte** ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo

e

**alla vendita senza incanto in modalità puramente telematica e asincrona**, degli immobili di seguito descritti ed identificati nella relazione di stima in atti,

### AVVISA ALTRESI'

che il giorno **25/02/2026 ore 13:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita secondo le modalità di seguito indicate.

Si comunica che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è di 10 giorni prima della data dell'asta.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Di seguito una sintetica descrizione dell'immobile, per maggior dettaglio, anche sulla regolarità urbanistica – edilizia si rimanda a quanto precisato nella relazione tecnica in atti depositata dal CTU che costituisce parte integrante del presente avviso e che dev'essere consultata dall'offerente sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)

### LOTTO UNICO

BENE 1

### APPARTAMENTO IN CALCINAIA (PI), VIA TOSCO ROMAGNOLA N. 193, PIANO 2

**Diritto:** proprietà 1/1 \*\*\*omissis\*\*\*

**Descrizione:** unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, terzo da terra, di un fabbricato di maggior consistenza e vecchia costruzione, ubicato in località Fornacette, Comune di Calcinaia (PI), avente accesso da scala interna e due corridoi condominali, uno dei quali unisce l'inizio della scala alla Via Tosco Romagnola e l'altro la sommità della scala con il bene in oggetto.

I beni sono rappresentati da un appartamento in fabbricato ultrapololare composto da una camera, un bagno, un soggiorno e una cucina, oltre ad una porzione di ripostiglio in proprietà esclusiva posta nel

sottotetto e accessibile da corridoio a comune tramite scala amovibile. Più precisamente, sopra il corridoio condominiale, in corrispondenza dell'accesso all'appartamento, è presente un piccolo ripostiglio sottotetto ad uso esclusivo, con acceso da botola, a comune mediante scala amovibile.

**Confini:** Il CTU, dopo aver dato atto in perizia che in assenza di un elaborato planimetrico con dimostrazione dei subalterni e/o del nominativo indicato sui vari appartamenti la corretta identificazione dei confinanti risulta di difficile attuazione, ha riferito che sono stati accertati i seguenti confini:

NORD: corridoio condominiale, proprietà \*\*\*omissis\*\*\* rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Fg. 17, Part. 69, Sub. 38-39; EST: proprietà \*\*\*omissis\*\*\* rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Fg. 17, Part. 66; SUD: prospiciente Via Tosco Romagnola; salvo se altri.

**Rappresentazione catastale:** L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia al Fg. 17, Part. 69, Sub. 14, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Superficie catastale: totale 49 mq, Rendita € 227,76, Piano 2.

Non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU ha dato atto in perizia di aver rilevato le seguenti difformità:

- non perfetta corrispondenza della sagoma del fabbricato
- non perfetta corrispondenza su gli allineamenti dei setti murari;
- non perfetta corrispondenza delle quote altimetriche;

Ritiene pertanto auspicabile un aggiornamento planimetrico

Nella perizia depositata in atti, il CTU ha fornito la rappresentazione catastale del terreno sul quale insiste l'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione: Catasto Terreni di detto Comune al fg. 17, part. 69, Qualità: Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale, Superficie: 05 are 05 ca.

Ha, poi, precisato che: *"L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catastro Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catastro Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catastro Terreni come "Ente Urbano". Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catastro terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catastro fabbricati. Tale accatastamento al Catastro Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al catastro terreni. Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc. Effettuando quindi visura catastale al Catastro Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi"*

*all'immobile. E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/I), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto".*

**Stato conservativo:** Al momento del sopralluogo da parte del CTU in data 06/07/2023, l'immobile,, oltre alla vetustà del fabbricato realizzato ante 1967 e compatibilmente con lo stato di abbandono da diversi anni, non dava evidenza di particolari criticità conservative, se non la necessità di operare:

- la manutenzione dei serramenti e paramenti esterni;
- la verifica degli impianti, di cui alcuni non attivi al sopralluogo e privi di certificazioni;
- la verifica delle parti a comune.

Il CTU ritiene peratnto che l'utilizzo dell'immobile da parte di un eventuale acquirente è subordinato dalla necessità di una manutenzione generalizzata.

**Parti comuni:** Come disposto dall'art. 1117 c.c. sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Per la consistenza del fabbricato, non ricorrono gli obblighi di cui all'art. 1129 del c.c., che impone la nomina dell'amministratore quando i condomini siano più di otto. In assenza di riferimenti locali, oltre al confronto con il Custode, il CTU presume che le spese comuni siano gestite e ripartite dagli stessi condomini.

**Servitù:** il CTU riferisce che dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, infatti, evidenzia che nell'atto di compravendita del 22/05/1974, Rep. n. 4915, Fasc. n. 1179, di cui alla Trascrizione del 25/05/1974 Reg. gen. n. 5493, Reg. part. n. 4177, peraltro richiamato nella nota di trascrizione dell'atto di vendita ai rogiti Notaio D.ssa Lia Gabri, trascritto a Pisa il 04/10/2006, Reg.

part. 13433, del 27/09/2006, viene citato un diritto di passo sui due corridoi condominiali a favore di \*\*\*omissis\*\*\* per accedere ad un gabinetto sul quale lo stesso ha diritto di uso, tuttavia, precisa che detta servitù non trova riscontro con l'attuale configurazione dell'immobile.

**Occupazione:** L'immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

**Vincoli od oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il CTU ha riferito che dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

**Provenienze ventennali :**

- Dal 04/02/1970 al 22/05/1974: Proprietà per la quota di ½ di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per la restante quota di ½ di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di compravendita ai rogiti notaio Dott. Lemmi del 04/02/1970, registrato a Pontedera il 20/02/1970 al Reg. n. 184;
- Dal 22/05/1974 al 27/09/2006: Proprietà per la quota di ½ di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare del diritto di proprietà per la restante quota di ½, con atto di compravendita ai rogiti notaio Dott. Pandolfi Luigi di Fauglia (PI) del 22/05/1974, Rep. n. 4915, Racc. 1179, trascritto a Pisa il 25/05/1974 al reg. gen. 5493 e reg. part. n. 4177;
- Dal 27/09/2006: Intera proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita ai rogiti notaio Dott.ssa Gabri Lia di Pisa del 27/09/2006, Rep. n. 7175, Raccolta 4019, trascritto a Pisa il 04/10/2006 al reg. gen. 21960 e reg. part. n. 13433, nella nota di trascrizione di tale atto il notaio rogante precisa che la venditrice dichiara di essere la stessa persona che risulta acquirente nel sopra citato atto del 22/05/1974, ancorché ivi individuata erroneamente con unico nome anziché con doppio nome, come sarebbe stato corretto.

**Normativa urbanistica:** Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare, secondo il "Nuovo Regolamento Urbanistico" del Comune di Calcinaia(PI), risulta inquadrato come segue:

- Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) 5 Fornacette;
- Centri, nuclei ed insediamenti storici (A1);
- Insediamenti di interesse tipologico.

Per le aree inquadrati come sopra, le "Norme Tecniche di Attuazione e Gestione" del Comune di Calcinaia prevedono:

### TITOLO III

#### - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

##### Articolo 41. Centri, nuclei ed insediamenti storici. Classificazione del P.E.E. (A1)

1. Comprendono i centri e gli insediamenti di impianto storico, diversi da quelli individuati al precedente articolo 40, catalogati tenendo conto delle componenti e risorse territoriali individuate nell'ambito della disciplina dei "Sistemi territoriali - Universo urbano" del P.S. vigente e sulla base delle ulteriori indagini storicocartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U.. Si tratta inoltre

dei due principali centri storici del Comune di Calcinaia entro cui sono ricomprese le “*Invarianti strutturali*” denominate “*Il castello di Calcinaia (6)*” e “*L’insediamento di impianto storico di Fornacette (7)*”, di cui all’articolo 9 del P.S. vigente. Gli edifici si caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all’interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttive consolidate di fondazione, ovvero impianto storico, con tipologie aggregate ad isolato, schiera o a corte, oppure costituiti da singoli complessi edilizi aggregati per corpi di fabbrica con tipologia urbana riconoscibile che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell’identità storico – culturale del territorio comunale.

2. Il R.U. prevede disposizioni, interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione tipo-morfologica, indicata con apposita simbologia negli elaborati cartografici del R.U.:

- Insediamenti di valore storico - architettonico (1);
- Insediamenti di interesse tipologico (2);
- Insediamenti di interesse ambientale (3);
- Insediamenti di valore nullo (4);
- Insediamenti in pessimo stato di manutenzione e ruder (r)

4. Per gli insediamenti di “*interesse tipologico (2)*”; gli interventi ammessi dal R.U. sono, oltre a quelli di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all’articolo 16 comma 5), quelli fino alla “*ristrutturazione edilizia*” di cui all’articolo 16 comma 8, comprensivi delle “*modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali*” comma 8 punto 2 e punto 3 lettera c). Sono inoltre ammessi gli “*interventi pertinenziali*” limitatamente a quelli di cui all’articolo 16 comma 9 lettera a).

## Capo II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

### Articolo 16. Definizioni degli interventi urbanistici ed edilizi

9. Interventi pertinenziali. Sono gli interventi edilizi, diversi dalla nuova edificazione, da realizzarsi esclusivamente all’interno del resede di riferimento (di cui all’articolo 5):

a) la “*demolizione con ricostruzione di volumi secondari*” facenti parte di un medesimo complesso edilizio (ivi compresi superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente purché assentiti (a parità di volume) ancorché in diversa collocazione e con diversa articolazione planivolumetrica, all’interno del resede di riferimento. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma fermo restando il volume esistente.

**Regolarità edilizia:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato su cui insiste l’unità immobiliare risulta di vecchia costruzione come evidenziato dalle seguenti fonti:

- Portale della fotogrammetria Storica della Regione Toscana (rilievo del 1954);

- Geoportale della Cartografia Storica della Regione Toscana e dei Catasti Storici "CASTORE".

In seguito alla "richiesta accesso documenti amministrativi" formulata dal CTU in data 24/08/2022 all'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Calcinaia, sono stati prodotti i seguenti atti:

- Pratica Edilizia n. 43/1970

Tipo pratica: Permesso di Costruzione n. 43/1970

Oggetto intervento: costruzione di un balcone con soprastante ripostiglio

Data presentazione domanda: 21/08/1970

Data rilascio: 25/09/1970

Concessionario: \*\*\*omissis\*\*\*

(pratica edilizia non attinente l'unità immobiliare in esecuzione)

- Pratica Edilizia n. 5/1971

Tipo pratica: Permesso di Costruzione n. 5/1971

Oggetto intervento: modifica di una porta

Data presentazione domanda: 28/01/1971

Data rilascio: 09/03/1971

Concessionario: \*\*\*omissis\*\*\*

(pratica edilizia non attinente l'unità immobiliare in esecuzione)

- Pratica Edilizia n. 30/2006

Tipo pratica: Accertamento di conformità in sanatoria n. 55/2006

Oggetto intervento: realizzazione opere per adeguamento igienico sanitario

Data presentazione domanda: 29/06/2006

Data rilascio: 06/09/2006

Concessionario: \*\*\*omissis\*\*\*

- Pratica Edilizia n. 04/2013

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Oggetto intervento: sostituzione manto di copertura

Data presentazione domanda: 22/01/2013

Concessionario: \*\*\*omissis\*\*\*

Il CTU riferisce che il rilievo dei luoghi, dal medesimo effettuato in data 06/07/2023, messo a raffronto con gli elaborati grafici contenuti nella Pratica Edilizia n.30/2006, non danno evidenza di sostanziali difformità o variazioni volumetriche.

Relativamente agli impianti, su istanza formulata da parte del CTU, il Comune di Calcinaia non ha prodotto alcuna certificazione. Il CTU ha riferito che nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a

verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

\*\*\*



**La presente vendita non è soggetta ad IVA.**

**Prezzo base: € 43.528,50** (Euro quarantatremilacinquecentoventotto/50);

**Offerta minima: € 32.646,38** (Euro trentaduemilaseicentoquarantasei/38);

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00** (Euro mille/00).

\*\*\*



### **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con vendita asincrona telematica nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Referente della procedura è il professionista delegato, Avv. Lina Cini.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 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 dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- 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.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, 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. 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 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).



- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per la cui cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la presente vendita NON è soggetta ad IVA, e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e i relativi oneri accessori.
- 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.
- 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 ipotecarie e catastali.
- Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e 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.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

##### Soggetti legittimi a presentare offerte:

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, unicamente di persona (o da uno degli

offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Si precisa che 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.

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

#### **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 connettendosi da remoto, non partecipi all'incontro 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.

#### **Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare:**

Le offerte di acquisto si possono presentare solo in modalità telematica ai sensi degli 12 e 13 D.M. 32/15. Le offerte dovranno essere depositate tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.

A tal fine è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie In linea S.p.a. tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa, a cui si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel. 050513511.

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.. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati.**

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**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 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 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 al "Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva Immobiliare RE 280/2021", alle coordinate Iban "IT27D0623014000000044019328", importo che sarà trattenuto in caso di mancato pagamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 280/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **L'offerta redatta dovrà contenere:**

- 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

risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive (effettua) l'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (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;
- 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);
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente, nei termini di cui di seguito, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri

offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata;

- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita: lina.cini@pecordineavvocatipisa.it.
- mancato funzionamento non programmato o non comunicato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

## MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

### Esame delle offerte:

Il giorno **26 febbraio 2026 alle ore 12,00**, presso lo studio del Delegato alla Vendita tramite collegamento al portale del gestore della vendita telematica sopraindicato si procederà all'**apertura delle buste telematiche** contenenti le offerte, alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla delibera sulle stesse e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi 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 relativo al versamento della cauzione 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 nell'ordinanza di vendita o la legge.

In ogni caso, 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 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.

#### **Offerte inefficaci:**

Saranno considerate inefficaci:

– le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

#### **Modalità di aggiudicazione:**

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

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

In caso di presentazione per quel lotto 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 per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Professionista Delegato, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., aggiudicherà il bene in via provvisoria in attesa delle valutazioni di cui all'art. 572 c.p.c.. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Professionista Delegato reputerà 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 precedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita) il quale dovrà esprimere le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta nel termine di 15 giorni. Nel caso in cui il creditore nel termine detto esprima parere favorevole o ometta di far pervenire le proprie determinazioni, il delegato provvederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui, invece, il creditore esprima parere contrario all'aggiudicazione, il delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide. 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.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso, 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. *extra time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo 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.

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 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, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

Il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima, salvo non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto dal GE nell'ordinanza di delega.

#### **Nessuna offerta valida:**

In mancanza di offerte valide o efficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione. Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto dal GE

nell'ordinanza di delega.

## ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

- L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione.
- Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura e/o IVA se dovuta per legge) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal Delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.
- Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

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

- a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (RE 280/2021) e del Tribunale di Pisa. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure;
- b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva RE n. 280/2021.

**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.**

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.. 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.. 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 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.

**Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario:**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero D.P.R.n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D. Lgs. n. 385/1993 (credito fondiario), si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Pisa, via Mercanti 8, Pec lina.cini@pecordineavvocatipisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la vendita, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità di versamento.

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

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

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

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere risconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

**Pagamento del prezzo mediante finanziamento:**

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 (che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione) le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

In tal caso il Delegato, conformemente al disposto della predetta norma, inserirà nel decreto di trasferimento la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \_\_\_\_ da parte di \_\_\_\_ a fronte del contratto di mutuo a rogito \_\_\_\_ e che le parti mutante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario o l'assegnatario ai sensi dell'art. 508 e 585 c.p.c., qualora abbiano concordato con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, possono subentrare previa autorizzazione del Delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori o le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

#### **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 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione 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.

#### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali:**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [lina.cini@pecordineavvocatipisa.it](mailto:lina.cini@pecordineavvocatipisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Consultazione della documentazione:**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). La documentazione integrale potrà essere

visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

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

#### **Richiesta informazioni:**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

#### *Visite dell'immobile*

L'immobile potrà essere visitato 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/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (280/2021), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

#### **Custode:**

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

#### **Eventuale liberazione dell'immobile:**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo telematico, 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

#### **Pubblicità:**

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 la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;

#### **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa, lì 02 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lina Cini

