

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITA' PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

L' Avvocato Patrizia Pinto (su delega alle operazioni di vendita del G.E. Del 17/03/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 31/2021 R.E. promossa da contro:

avvisa

che presso il proprio studio in Pisa, Via F. Crispi n. 62, e tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance S.r.l., www.garavirtuale.it , il giorno **15 ottobre 2026 alle ore 15:00** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili, così come di seguito descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla apertura delle buste telematiche contenenti le offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o alla ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

Le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. dovranno essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per la vendita.

BENI OGGETTO DI VENDITA**LOTTO n. 1**

Piena ed intera proprietà di ufficio ubicato a Pisa, via Giovanni Battista Niccolini n.8, piano T-1

Descrizione del bene:

L'immobile è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio (attualmente adibito a studio medico) posta all'interno di un maggior fabbricato in linea situato in Pisa, Via Giovanni Battista Niccolini n.8. L'unità immobiliare ha accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed al piano primo. Il bene si compone al piano terra di un vano di ingresso provvisto di scale per l'accesso al piano superiore, oltre a due ripostigli, mentre al piano primo di un disimpegno, un antibagno e un bagno, oltre ad un ampio vano attualmente suddiviso in più locali con divisori in cartongesso specifici per l'attività attualmente svolta (ambulatori, attesa, sala operatoria, lavaggio e sterilizzazione, spogliatoi ecc.).

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al **Catasto Fabbricati** del comune di **PISA** nel **Foglio di mappa 17**, dalla **Particella 101, subalterno 15 graffata alla Particella 102, subalterno 9, Categoria A/10, classe 2, consistenza vani 10,5, superficie catastale mq 271, con rendita € 5.460,76, piano Pt e P1**

ed hanno una superficie convenzionale complessiva di mq 299,79

Corrispondenza catastale

Il Ctu afferma che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio, presentata in data 19/11/2003 prot. PI0201077, non risulta corrispondere allo stato dei luoghi che ha visionato in sede di sopralluogo per incongruenze interne e per delle aperture finestrate.

Precisa quindi che occorrerà procedere al suo aggiornamento mediante presentazione di una nuova planimetria catastale tramite procedura DOCFA che rappresenti le ripartizioni interne ed il corretto posizionamento delle aperture finestrate.

Confini:

Il Perito precisa di avere individuato i confini dagli elenchi immobili delle particelle limitrofe, non risultando depositato presso il competente ufficio l'elaborato planimetrico. In base a questa ricostruzione l'unità confina: ad ovest con la pubblica Via G.B. Niccolini, a nord con

proprietà *****, ad est affaccia su proprietà ***** ed a sud affaccia su area libera di pertinenza della particella 112 del foglio di mappa 17 del Catasto Fabbricati di Pisa, s.s.a.

Parti comuni:

Il fabbricato in questione è stato edificato direttamente dall'esecutato e, pertanto, non esistendo titoli di provenienza dai quali rilevare le parti comuni si considerano tali quelle previste per Legge.

Provenienza:

Gli immobili oggetto della presente vendita risultano di proprietà dell'esecutato per essergli pervenuti in forza di titoli legali anteriori al ventennio.

L'esecutato è deceduto in data 06/07/2021, dopo la trascrizione del pignoramento. La denuncia di successione è stata presentata il 22/04/2024 ed è stata trascritta a Pisa il 15/05/2024 al reg.part.6827 a favore della curatela dell'eredità giacente di

Servitù:

Il Ctu ha precisato che nell'atto di provenienza dei beni sui quali è stato successivamente edificato quello pignorato si legge: "... il tutto con la servitù di attingere acqua dal pozzo esistente sul confine con la proprietà Il venditore da atto che la porticina praticata nel muro a confinenon costituisce nessuna servitù di passo attiva o passiva fra le due proprietà contigue di - tanto vero che la porta rimane chiusa e pertanto potrà l'apertura essere chiusa con muratura. I suddetti beni si trasferiscono nell'acquirente con tutti gli annessi, connessi, infissi, accessioni, pertinenze e dipendenze, comunanze, con tutti gli impianti e servizi relativi, con le servitù attive e passive legalmente costituite e con quant'altro ai beni venduti si riferisce e come consegnati all'acquirente. Il signor venditore dichiara e garantisce che i beni venduti sono di sua piena e legittima proprietà e liberi da livelli, censi, ipoteche, trascrizioni passive e privilegi fiscali...."

Occupazione:

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione, opponibile alla procedura in quanto registrato (27/09/2004) in data antecedente al pignoramento, che andrà a scadere il 31/08/2028, al canone mensile di € 3.200,00.

Situazione urbanistica:

Dagli accertamenti effettuati dal perito è emerso che l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta inserita secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Pisa in zona: "Residenziale del centro storico".

Regolarità edilizia

Dalla relazione tecnica di ufficio si rileva che:

l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985;

la costruzione è antecedente al 01/09/1967;

sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;

non sono presenti diritti demaniali o usi civici;

l'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Pisa il Perito ha accertato la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 245 del 13/07/1961 per la costruzione di un fabbricato da destinarsi ad esposizione e vendita di autoveicoli;

- Denuncia di inizio attività n. 1984 del 23/06/2004 per ristrutturazione e realizzazione di servizi igienici.

Oltre a quanto sopra menzionato non ha reperito ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'unità in esame.

Al fine di verificare la conformità edilizio urbanistica dell'immobile il CTU riferisce di avere effettuato un confronto tra lo stato dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo, e quello risultante dai titoli autorizzativi di cui sopra, e di avere rilevato che i grafici allegati alle suddette pratiche non riportano quote, motivo per il quale ha dovuto dedurre le misurazioni necessarie al confronto mediante rilevamento sui grafici cartacei, con le relative tolleranze.

Dal confronto sono emerse discordanze riguardanti modifiche interne (non sono stati reperiti titoli abilitanti le partizioni interne dei locali) e prospettiche che rendono l'immobile non conforme alla L. n.47/85.

Pertanto, al fine di regolarizzare quanto necessario, dovrà essere presentata al Comune di Pisa opportuna pratica di sanatoria.

Riguardo alla sussistenza di vincoli il CTU precisa che l'immobile, secondo il vigente strumento urbanistico, è identificato come "edificio fuori elenco" e quindi non è sottoposto ai vincoli della L. n. 1089/39 oggi D.Lgs. n. 490/1999, ma ricadendo all'interno del centro storico, eventuali interventi/sanatorie sono sottoposti alla richiesta di autorizzazione/attestazione paesaggistica.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

L'aggiudicatario pertanto 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 responsabilità per vizi relativi agli impianti e consistenti nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal Geom. Alessio Antonelli, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed alla sua integrazione che devono essere consultate dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'Immobile descritto nel **lotto n.1** è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

prezzo base **Euro 567.360,00;**

offerta minima **Euro 425.520,00;**

cauzione **almeno il 10% del prezzo offerto**

rilancio minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 10.000,00.**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Vendita telematica

Il Giudice ha stabilito che si debba procedere alla vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono effettuati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione di esso Giudice o del referente della procedura. Ha inoltre nominato gestore della vendita telematica la società **Edicom Finance S.r.l.** ed ha disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.garavirtuale.it

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti ai quali la legge fa divieto, può presentare offerta irrevocabile di acquisto degli immobili oggetto della presente vendita in forma telematica come di seguito indicato.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e depositate esclusivamente con le modalità telematiche previste dagli artt. 12, 13 e segg. D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere presentate 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

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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

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

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

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

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - 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, compreso il caso di 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 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 delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 % 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 Professionista 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.

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.

N.B. : Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare all'offerta.

Allegati all'offerta

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla entro i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- 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);
- 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di 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;

- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

Versamento Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente della procedura n. 8947, aperto presso il Banco BPM agenzia di Pisa, piazza Dante n.1, ed intestato "P.E. R.E. 31/2021" (IBAN:IT75A0503414011000000008947) con causale: " Proc. Esecutiva n 31/2021 R.G.E. lotto n.1 versamento cauzione ", importo questo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00 del giorno antecedente la vendita**, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di scadenza della presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Il bonifico 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 c/c 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 e ora 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 c/c del beneficiario del bonifico.

Nel caso di bonifico estero, lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Pagamento del bollo

Unitamente alla cauzione l'offerente dovrà 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 deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M.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 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, 4° comma del D.M. n. 32/2015).

L'offerta quindi, sottoscritta digitalmente, dovrà essere inviata unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Ai sensi dell'art.571 cpc 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, cpc.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista 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 trasmettendo via pec detta comunicazione in copia anche per immagine con attestazione di conformità.

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.

Mancato funzionamento dei servizi informatici

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In questi casi le offerte saranno formulate a mezzo pec all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato: patrizia.pinto@pecordineavvocatipisa.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c.

Per favorire l'accesso della utenza alle modalità sopra indicate si evidenzia che è attivo, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, lo Sportello di assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie InLinea spa alla compilazione, redazione ed invio di offerte telematiche.

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 di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega procedendo secondo le seguenti direttive:

-saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13 (tredici) del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nella ordinanza ed indicato nell'avviso, nonchè le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate;

- qualora sia presentata **una sola offerta**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta e l'immobile sarà aggiudicato;

- qualora sia presentata **una sola offerta** per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al

prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, 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 procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) 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 rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di **più offerte valide ed efficaci**, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il Professionista Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). 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;

- in caso di mancanza di offerte, il Professionista Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

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

- il delegato considererà migliore offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il Professionista Delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c.,

unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il Professionista Delegato dovrà 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, comma 2, 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 Professionista 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 ed i documenti comprovanti i 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.

All'esito della gara 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 ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

d. Nessuna offerta valida

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

Modalità della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Professionista Delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 (trenta) 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 dalla legge, dalla ordinanza di delega e dal presente avviso.

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.

In caso di presentazione di più offerte il Professionista Delegato invita 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.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso di vendita, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo (20/10/2026) a quello in cui il delegato ha avviato la gara.

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) 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, 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 Professionista 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.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso che nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

- o mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico):
- o mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato alla **Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 Tribunale di Pisa**.

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Il Professionista Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà 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 in proporzione, nel rispetto della graduazione dei crediti. In caso di reiterate decadenze, il Professionista Delegato richiederà 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 e di autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Creditore fondiario

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

Il Professionista 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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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% (ottanta per cento) 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 determinerà, 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 verrà riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, **fissando appuntamento con il custode tramite il PVP**, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al G.E.;

- in particolare 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 (31) e anno (2021) della procedura, e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito: www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com

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

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel

fascicolo informatico – il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari (iva, registro, ipotecarie, catastali e bolli) conseguenti all'acquisto del bene, delle spese relative al trasferimento (trascrizione del decreto, voltura catastale, bolli) oltre alla quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento con le relative spese generali;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per le quali la cancellazione potrà essere disposta, qualora ne sussistano i presupposti di legge, dal giudice competente, al quale la parte aggiudicataria dovrà rivolgersi a sua cura e spese;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita insieme

con l'ordinanza di delega saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e di agenzie. 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;
- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati;
- 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.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pisa 18 giugno 2026