

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA MISTA

L'Avvocato Patrizia Pinto (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 04/10/2022 prorogata con provvedimento 08/05/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.

337/2015 R.E.

promossa da

.....

contro

.....

avvisa

che il giorno **22/01/2026** alle ore **15:00** e seguenti procederà alla vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista, mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche, dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **22/01/2026** alle ore **15:00** presso lo studio della professionista delegata, Avv. Patrizia Pinto, sito in Pisa via Francesco Crispi n. 62.

Il termine ultimo per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., è previsto per il giorno 12/01/2026.

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.

Beni oggetto di vendita

Lotto Unico

Appartamento e garage ubicati a Pontedera (PI) - Via del Pino n°52

Descrizione del bene:

Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato quadrifamiliare elevato su due piani fuori terra. In particolare si tratta dell' unità avente accesso indipendente da Via del Pino 52 a mezzo resede e vano scala esterno esclusivi (previo passaggio su resede comune con altre unità ed adibito a strada di accesso privata).

Sono annessi all'appartamento quali sue pertinenze in proprietà esclusiva oltre al resede urbano sul quale insiste la scala esterna di accesso all'appartamento, sopra menzionato, anche un locale garage posto al piano terra avente gli stessi accessi descritti per l'appartamento.

La proprietà privata è recintata con muro di bozze non intonacate.

L'appartamento è composto al suo interno da: ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e quattro terrazzi, oltre a sottotetto sovrastante l'appartamento e avente accesso dal soggiorno con scala a "L" (detta scala non risulta rappresentata sia catastalmente che urbanisticamente così come non risulta il locale sottotetto che invece è stato sfruttato e direttamente annesso all' abitazione).

Il fabbricato, che comprende l'unità immobiliare sopra descritta, è posizionato in zona residenziale del quartiere La Borra, nel Comune di Pontedera.

Rappresentazione catastale:

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Pontedera come segue:

nel **Foglio 34**, dalla **Part. 112 Sub. 5**, **Categoria A2**, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 64, con rendita € 546,15, piano 1, l'appartamento,

nel **Foglio 34**, dalla **Part. 112 Sub. 2**, **Categoria C6**, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale mq 15, con rendita € 65,13, piano T, il garage;

nel **Foglio 34**, dalla **Part. 112 sub 13**, il resede esclusivo, quale bene comune non censibile comune ai predetti subalterni 5 e 2 della particella 112, il resede esclusivo;

ed hanno una superficie convenzionale complessiva di mq 89,41;

oltre alla quota proporzionale di comproprietà e di diritti sul resede adibito a strada rappresentato nel **Foglio 34**, dalla **Part. 112 sub 15**, quale bene comune non censibile.

Il CTU ha accertato che i dati catastali corrispondono con quanto indicato nel pignoramento e che gli immobili non sono intestati al giusto conto. Il perito ha precisato in proposito che i titolari catastali non coincidono con quelli reali in quanto gli esecutati (chiamati all'eredità) non hanno presentato la denuncia di successione con conseguente voltura catastale a loro favore del bene pignorato ad essi pervenuto per successione di.....(loro marito e padre).

I beni in seguito sono stati volturati come precisato infra.

Il Ctu ha accertato inoltre che la planimetria catastale del garage è conforme allo stato dei luoghi, mentre non lo è quella dell'appartamento, in quanto non vi sono rappresentati la scala di accesso al sottotetto e l'intero vano sottotetto.

Ha riscontrato poi la presenza di una parete di divisione tra soggiorno e cucina con porta interna, mentre nella planimetria catastale viene rappresentata una piccola porzione di muratura lato nord e la restante parte viene rappresentata con linee tratteggiate, come a simboleggiare una trave ricalata o comunque un'apertura più ampia.

Occorrerà quindi sanare le irregolarità e/o ripristinare lo stato dei luoghi, nonchè presentare la variazione catastale per l'esatta rappresentazione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione.

Confini:

Gli immobili confinano a Est con resede a comune adibito a strada, a Sud con proprietà , a Nord con proprietà salvo se altri.

Parti comuni:

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto da quattro edifici per complessivi 16 alloggi e sei locali garage, il tutto costituito in condominio. Per le spese in genere e per quelle di manutenzione alle parti comuni del fabbricato si fa riferimento alle normative vigenti in materia.

Sono compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni per legge, titolo, destinazione e consuetudine, fra i quali il resede adibito a strada rappresentato nel **Foglio 34**, dalla

Part. 112 sub 15, quale (b.c.n.c.) bene comune non censibile.

Provenienza:

Il bene pignorato è pervenuto agli esecutati: nata a.....il.....c.f.:.....enato ail....c.f.:....., per successione ab intestato dinato a.....il.....c.f.:..... deceduto il 21/11/2010 (in data antecedente al pignoramento) in qualità di chiamati all'eredità (moglie e figlio) del predetto de cuius.

In assenza della denuncia di successione e dell'accettazione dell'eredità da parte dei chiamati, la qualità di erede degli esecutati è stata accertata dal Giudice del procedimento ex art. 702 bis cpc (R.G. 4906/2019 Trib. Pisa), promosso dal creditore procedente nelle more della procedura esecutiva, e concluso con ordinanza ex art. 702 ter cpc emessa il 07/03/2022, con la quale è stata accertata anche l'accettazione dell'eredità della madre (deceduta nel corso del procedimento) da parte del figlio. Quindi sono state eseguite le trascrizioni delle due statuizioni contenute nell'ordinanza sopra citata. Infatti il provvedimento è stato trascritto una prima volta (il 26/02/2025 al reg.part.n.2519) a favore di entrambe gli eredi per la quota di comproprietà di ½ ciascuno, una seconda (il 26/02/2025 al reg.part.2520) a favore del figlio per la quota di ½ relitta dalla madre (deceduta il 22/06/2020 dopo il pignoramento). In seguito sono state eseguite dal CTU le volture catastali dei trasferimenti citati, quindi anche di quello successivo al pignoramento, con la

conseguenza che attualmente i beni sono intestati all'esecutato superstite che ne risulta proprietario per intero.

Le denunce di successione non sono state presentate per cui le relative imposte non appaiono assolte.

Servitù:

Nella relazione tecnica di ufficio si specifica che l'unità immobiliare viene trasferita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, e quindi con le eventuali servitù attive e passive risultanti dai precedenti atti di provenienza.

Occupazione:

Alla data del sopralluogo eseguito dal perito l'immobile risultava libero.

Situazione urbanistica:

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente procedimento è stato costruito in forza di Concessione edilizia n.44/2002 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 22/04/2002 (Pratica Edilizia n.475/2001) e successiva variante in corso d'opera n.44/2004 del 27/05/2004 (Pratica Edilizia n.237/2004). In data 07/07/2004 è stata presentata unitamente alla variante finale (protocollo edilizia n.35956 del 12/07/2004), comunicazione di fine lavori, e in data 03/11/2004 è stata presentata attestazione di Abitabilità protocollo edilizia n.59040 del 05/11/2004.

Regolarità edilizia

Con riferimento alla regolarità edilizia degli immobili pignorati il CTU ha accertato quanto segue.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato costruito in forza dei titoli autorizzativi sopra enunciati.

Il garage risulta pienamente conforme, mentre l'abitazione presenta alcune difformità, di seguito descritte.

1) Al piano primo: esiste una divisione (parete in laterizio) fra il locale soggiorno e la cucina in difformità da quanto riportato nei titoli abilitativi sopra menzionati, che prevedevano i due locali comunicanti senza divisione alcuna. Ai fini della regolarizzazione della difformità (con la successiva presentazione di una sanatoria o di una CILA tardiva ai sensi della vigente normativa edilizia) il CTU ipotizza la demolizione della parete fino al raggiungimento della superficie della porta di collegamento di almeno mq.3, condizione essenziale disposta dall'art.27 c.18 del regolamento Edilizio unificato della Valdera o, in alternativa, il ripristino della situazione legittima riportata nei titoli edilizi a mezzo della demolizione totale di tale parete prevedendo una spesa

complessiva variabile da € 2.000 ad € 4.000 .

2) Il sottotetto è stato utilizzato a fini abitativi e pertanto sono state realizzate opere che hanno consentito l'accesso e l'utilizzo dello stesso, che hanno comportato la demolizione di porzione di solaio e l'inserimento di una scala in legno ed alluminio per accedervi. Il CTU sottolinea che questi locali non hanno i requisiti minimi di abitabilità, per cui non possono essere utilizzati con tale scopo, ma il loro utilizzo come locali sottotetto non abitabili/sgombero ecc può essere regolarizzato con lo smantellamento del bagno (per mancanza di requisiti minimi), con la sanatoria della demolizione del solaio e della realizzazione della scala e delle pareti.

In conseguenza di ciò occorre tener conto che:

- le porzioni superiori a 180 cm di altezza sono da considerare come incremento di Superficie Lorda Utile (art.10 all.B R.Edilizio.),

- il fabbricato è inserito in zona B2 residenziale in espansione, per cui il CTU evidenzia la impossibilità di accertare se per il lotto vi è ancora disponibilità di superficie lorda utile o se tale disponibilità è stata consumata per interventi riguardanti altre unità. Con la conseguenza che la sanabilità o meno delle opere illegittimamente realizzate nel sottotetto dovrà obbligatoriamente risultare da un progetto che tenga conto anche delle altre unità e delle variabili che dovranno essere frutto di analisi da parte dell'Amministrazione Comunale per gli interventi già realizzati alla data della presentazione.

In considerazione di quanto esposto il CTU, piuttosto che prevedere un costo per la sanatoria, ha precisato (non essendo alcuni dati conoscibili al momento della stesura della perizia di stima ma solo successivamente con la presentazione di una pratica edilizia) di avere applicato un deprezzamento nella valutazione del bene pari al 5% del valore stimato, che tiene conto di molteplici fattori.

La presenza di due lucernari sul solaio di copertura, che non sono rappresentati nella concessione edilizia, risulta sanabile con la presentazione di una pratica edilizia ai sensi delle vigenti normative per la quale il CTU, a seguito dei colloqui avuti con l'Ufficio tecnico del Comune di Pontedera ha previsto la somma di € 1.000/00, in mancanza di limiti dimensionali per l'esecuzione di lucernari nella copertura.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non essendo i beni dotati di attestato energetico ai sensi del D.Lgs. n. 31/2006 la predisposizione delle relative attestazioni di prestazione energetica -APE- saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario pertanto assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali vizi relativi agli impianti e dalle eventuali difformità degli impianti dalla

normativa di sicurezza, nonché 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 e difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Nell'ipotesi in cui l'immobile presenti situazioni soggette a sanatoria, in quanto realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal Geometra Gianluca Controzzi, depositata nel fascicolo telematico della procedura -Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

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

- prezzo base **Euro 140.000,00;**
- offerta minima **Euro 105.000,00;**
- cauzione **almeno il 10% del prezzo offerto;**
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 3.500,00.**

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto **analogico-cartaceo** ovvero con **modalità telematiche** ex artt. 12-13 DM 32/2015 e devono essere depositate entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita.

Soggetti legittimati a presentare offerte

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

Modalità di presentazione delle offerte analogico-cartaceo

Le offerte di acquisto devono essere presentate in **duplice busta chiusa** entro le ore **13:00 del 21/01/2026** (*giorno antecedente la vendita*) presso lo studio della Professionista Delegata, posto in **Pisa, Via Crispi n. 62**, previo appuntamento (tel. 05024786, e-mail: segreteria@susinipinto.com e Pec: patrizia.pinto@pecordineavvocatipisa.it)

Sulla busta esterna sigillata, il Professionista Delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome di esso professionista delegato e la data della vendita. Sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta con i documenti, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad Euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso. Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta;
2. i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

4. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

5. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;**

6. all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a. se persona fisica:

- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
- fotocopia del codice fiscale;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato alla "P.E. n. 337/2015 R.E. Prof. Del. Avv. Patrizia Pinto", dell'importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** costituente il deposito per **cauzione**.

Offerta d'acquisto con modalità telematiche

L'offerta dovrà essere presentata accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure dal Portale del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance Srl: www.garavirtuale.it, secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA del coniuge;
- se il soggetto è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato, copia del provvedimento autorizzativo e atto di nomina dell'amministratore;
- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 90 giorni) salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta, a pena di 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.32/2015.

L'offerta dovrà poi 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "P.E. R.E. 337/2015" (IBAN: **IT72I0503414011000000008413**) con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico". 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 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.

Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> . Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. 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 "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

E' attivo, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, lo Sportello di assistenza gratuito alla compilazione, redazione ed invio di offerte telematiche.

Irrevocabilità dell'offerta

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

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **22/01/2026** alle ore **15:00** presso lo studio della professionista delegata, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Edicom Finance Srl, www.garavirtuale.it . Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invia

all'indirizzo PEC del presentatore le credenziali per accedere alla console di gara. Le stesse vengono trasmesse a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito in fase di redazione della busta telematica come previsto dal D.M. n.32/2015, art.16. Le credenziali inviate agli offerenti saranno valide solo per l'esperimento di vendita per il quale si è presentata un'offerta valida, e non saranno utilizzabili per altre vendite. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale **garavirtuale.it** e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Dopo l'apertura delle buste le offerte relative al Lotto Unico saranno esaminate nell'ordine di presentazione.

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 (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

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

In caso di presentazione per il lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene e solo nell'ipotesi che l'iter di verifica di cui all'art.572 cpc si concluda con esito positivo, secondo le disposizioni impartite dal Giudice dell'esecuzione, si procederà all'aggiudicazione definitiva;

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato inviterà contestualmente comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. 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 ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. 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.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito :

- l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.
- il bonifico effettuato sul conto della procedura al netto degli oneri bancari

D. 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, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, o nel minor termine da lui indicato, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, e il fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento. L'importo del suddetto fondo spese sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell' art. 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il

compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e congruaggio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di 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 almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo

andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione

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 il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo patrizia.pinto@ordineavvocatipisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

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'art. 490 c.p.c (PVP). In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario
- mancato funzionamento non programmato: 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.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato di cui costituiscono porzione. La vendita è a corpo e non a

misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- d. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- e. **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nella legge, è consultabile sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione **"PRENOTA VISITA IMMOBILE"**, dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (337/20215), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **l'Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, cellulare 346/8748140 e sul sito www.ivgpisa.com www.pisa.astagiudiziaria.com

Pubblicità

Il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Rinvio alle disposizioni di legge



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

Alla vendita coattiva verranno applicate le imposte (Registro/Iva) in vigore al momento del trasferimento del bene.

Pisa 20 ottobre 2025



La Professionista Delegata
Avv. Patrizia Pinto

