

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n.36/2024R.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Federica Geri, con Studio in Cascina (PI), Via Belgio 1, tel. 050.540234
– PEC federica.geri@pecordineavvocatipisa.it, professionista delegato dalla
Dott.ssa Laura Pastacaldi – Giudice delle Esecuzioni Immobiliari a norma
dell'art.591 bis c.p.c., con ordinanza comunicata in data 1.10.2025, nella
procedura n.36/2024 R.E., promossa da =====

contro

=====

AVVISA

che presso il proprio Studio in Cascina (PI), Via Belgio 1, **il giorno 3 Giugno 2026 alle ore 10,30** si procederà **all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed alla vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita, in **LOTTO UNICO** descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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 ed al D.P.R. 380/2001, e fermo restando il disposto dell'art.2922 c.c.

La vendita telematica asincrona, partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Edicom Finance s.r.l. (portale della vendita telematica www.garavirtuale.it), si svolgerà in modo continuativo **dalle ore 10,30 del giorno 3 Giugno 2026 alle ore 17,00 del giorno 8 Giugno 2026.**

Tutte quelle attività che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o

dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Federica Geri, in Cascina (Pisa), Via Belgio 1, tel. 050.540234.

LOTTO UNICO

Prezzo base: €.423.106,00 (quattrocentoventitremilacentosei/00).

Offerta minima: €.317.329,50 (trecentodiciasettemilatrecentoventinove/50), con riferimento alla possibilità di cui all'art.571 c.p.c. comma 2 della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

Rilancio minimo di gara: €.5.000,00 (cinquemila/00), sull'offerta più alta per il caso di gara ex art.573 c.p.c.

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, dovranno essere depositate **entro le ore 13,00 del giorno 2 Giugno 2026** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

BENE 1

Piena proprietà di fabbricato civile per abitazione, posto in Castelfranco di Sotto, Via dei Tavi 146, piano S1 – T – 1, contornato da ampio resede, a comune con le pertinenze, dotato di recinzione in muratura e sovrastante ringhiera/parapetto in ferro, con accesso autonomo sia carrabile sia pedonale. Il fabbricato principale si eleva di un unico piano fuori terra, oltre al piano interrato ed al sottotetto. L'accesso avviene dalla Via dei Tavi tramite i due accessi dotati di cancelli (carrabile e pedonale), dai quali ci si immette nell'area comune, dalla quale è possibile accedere, passando dal porticato, all'interno dell'unità e precisamente nel soggiorno. Il piano terra dell'abitazione si compone di una ampia zona giorno, in cui si trova il soggiorno, con ulteriore accesso al resede tramite la veranda posta sul prospetto tergo, la zona pranzo con camino e cucina abitabile dotata di ripostiglio; la zona notte si compone di tre camere, un ripostiglio, due bagni e

disimpegno da cui si può accedere tramite una scala a chiocciola all'ampio locale sottotetto il quale è dotato di terrazza, lateralmente al citato locale vi è una zona di altezza modesta non agibile. Il piano interrato, di altezza limitata, accessibile direttamente dal resede, tramite rampa di scale esterna, è composto da due locali ad uso cantina. Sul resede a comune, e precisamente sulla parte tergale, è posto un piccolo fabbricato per locali accessori a servizio del fabbricato principale, oltre ai beni 2 e 3, composto da quattro locali pluriuso, il più ampio di essi risulta dotato di angolo cottura e camino, oltre a servizio igienico e forno. Lo stesso presenta tettoia adiacente. Sul resede a comune è inoltre presente un manufatto in legno per arredo da giardino e un pozzo.

BENE 2

Piena proprietà di autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00 m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune, posto in Castelfranco di Sotto, Via dei Tavi 146.

BENE 3

Piena proprietà di autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune, posto in Castelfranco di Sotto, Via dei Tavi 146.

Rappresentazione catastale: NCEU Comune di Castelfranco di Sotto, Foglio 44, particella 93, sub.1, categoria A/7, sub 2 C/6, sub 3 C/6.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria non risulta completa in quanto non rappresentato per intero il piano sottotetto, composto da ulteriore locale soffitta accessibile con altezza massima di 1,90 m e minima pari a pochi centimetri, quindi con porzione dell'ambiente avente altezza valida ai fini catastali. Inoltre, non è rappresentata una delle finestre del piano seminterrato.

Stato conservativo: l'immobile è per la maggior parte in buono stato conservativo e non emergono criticità evidenti, nello specifico, l'unità risulta in stato di manutenzione e conservazione normale. Risultano problemi di umidità nel vano scale che conduce al piano seminterrato e sulle pareti esterne dell'abitazione e del manufatto in muratura, sulle quali gli intonaci esterni presenti, risultano nella parte in basso ammalorati.

Servitù: non risultano servitù apparenti che gravano sul bene.

Occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore.

Normativa urbanistica: il fabbricato in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, si trova in "zona E2 Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle aree agricole di pertinenza fluviale P3C". In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Licenza Edilizia n°66/1962 rilasciata il 27/04/1962 rilasciata per la costruzione del fabbricato principale ad uso abitativo. L'immobile ha subito modifiche edilizie assentite con le necessarie autorizzazioni sotto riportate: Concessione Edilizia n°67/1978, n°377 rilasciata il 27/07/1978, Ampliamento e ristrutturazione di civile abitazione (fabbricato principale uso abitativo); Variazione Concessione Edilizia n°67/1978, n°487 rilasciata il 22/12/1978, Variazione finale ampliamento e ristrutturazione di civile abitazione (fabbricato principale uso abitativo); Abitabilità n°329 a C.E. 67/1978 e relativa Variante, rilasciata il 24/05/1979 (fabbricato principale uso abitativo); Concessione Edilizia n°133/1978, n°387 rilasciata il 27/07/1978, Copertura tratto di fossa stradale in via dei Tavi; Condonò Edilizio n°1298/1986 presentato in data

30/09/1986, Sanatoria n°1276/2001 rilasciata il 16/07/2001, Condonò per chiusura ambiente fabbricato principale, realizzazione di locali accessori in corpo staccato e creazione n.2 box in lamiera (beni 1 e 2); Denuncia di Inizio Attività n°71/1997, prot. 5938 del 02/04/1997, sostituzione e modifica di recinzione e cancello carrabile; Denuncia di Inizio Attività n°89/2002 del 23/04/2002, ristrutturazione di locali accessori in corpo staccato: opere non eseguite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Il fabbricato principale presenta difformità relativa all'ingombro totale in quanto si presenta leggermente maggiore a quello legittimato, ma la differenza rimane all'interno delle tolleranze costruttive; presenta inoltre lievi divergenze interne come la mancata rappresentazione di alcune tramezzature e alcune misure non coincidono con gli elaborati grafici, rimanendo però, anche in questo caso, dentro le tolleranze costruttive. Sulle forature sulle pareti perimetrali si evincono lievi spostamenti compresi nelle tolleranze costruttive, si nota la mancata rappresentazione delle piccole aperture al piano seminterrato. Sui locali accessori si rileva che per il pozzo non sono state reperite autorizzazioni, come pure per il gazebo in legno. I cancelli posti lungo la via Dei Tavi risultano parzialmente autorizzati e precisamente non si riscontra nessuna licenza per l'accesso pedonale. I locali sottotetto non risultano indicati in nessun elaborato grafico, si evincono dalle sezioni e dai prospetti. Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra risulta inferiore a quanto autorizzato, ciò, a detta degli occupanti, deriva dalla realizzazione di un ulteriore pavimento sopra quello originario.

Confini: l'intero lotto confina a nord con Strada Comunale Via dei Tavi, p.lla 223 del Catasto Terreni; ad est con p.lla 354 del Catasto Fabbricati di (===== + altri); a sud con p.lla 353 del Catasto Terreni di (===== + altri) e 69 del Catasto

Fabbricati di (=====); ad ovest con Vicinale della Nave (traversa di Via dei Tavi); s.s.a.

OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICHE

1. Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt.12 e 13 D.M. 32/2015 e dovranno essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

3. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

4. Si potrà usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

5. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella PEC, 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, comma 4 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, comma 4 del D.M. n.32/2015).

6. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Pisa Procedura n.36/2024 Avv. Geri Federica"**, IBAN IT27U0835870951000000781557, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

7. Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n.36/2024 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, invece, 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.

8. 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 a 16 euro) 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 i 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.

9. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, 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.

10. 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 c.p.c. ultimo comma. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

11. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 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. 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del 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;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione 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 (eventualmente anche 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;
- 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) 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, 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 PEC;

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

- 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

a) saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra, le offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'ordinanza,

nonché le offerte non accompagnate da bollo e da cauzione prestata con le modalità indicate;

b) in caso di presentazione di una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

c) 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, alla

luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Delegato reputasse che ricorrono specifiche condizioni che consentono di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario, comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato, nel termine indicato, le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

d) in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art.573 c.p.c., primo comma, il Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiori rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara;

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

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

g) si considera miglior offerta, ai sensi dell'art.573 c.p.c., terzo comma, l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi, a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

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

Il delegato riceverà o autenterà la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art.590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale. Egli potrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art.508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art.585 c.p.c., secondo comma, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma).

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

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

Qualora non pervengano affatto offerte, il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25%, con identiche successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi esperimenti di vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, collegandosi al portale gestito dalla società **Edicom Finance s.r.l. garavirtuale.it**, con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di PEC ovvero alla casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e dalla legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica

procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudomini o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura sopra indicata nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 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 di prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di PEC o di PEC per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo 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 di provenienza.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

REGIME DELLE VENDITE ESECUTIVE

Si rende noto agli offerenti che:

-hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE; l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (36/2024 RGE), 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 **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, in persona del legale rappresentante pro tempore, Cosimo Erriquez, c.f. RRQ CSM 85R03 F376A, telefono 050/554790, fax 050/554797, cell. 346.8748140 (per urgenze tel. 050.554790 – cell. 329.1335978), e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com, mail: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com;

-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 e da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

-l'aggiudicatario, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

-la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380) 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 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 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per le quali la cancellazione

potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

-l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

-maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

-per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

-ai sensi dell'art.574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purchè fornisca una fideiussione, o altra garanzia, 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'avvenuta decadenza.

Cascina 9.2.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Geri