

TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona
n°1 esperimento di vendita

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 57/2022

L'Avv. Lina Cini, c.f. CNILNI58A47E455U, del Foro di Pisa, Tel. 050540286, PEC: lina.cini@pecordineavvocatipisa.it, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, nominata con delega del GE, Dott.ssa Laura Pastacaldi, in data 15/04/2025 e comunicata in pari data, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare in epigrafe

AVVISA

che il giorno **24/09/2026 ore 16:00 e seguenti**, presso lo studio del Delegato in Pisa, Via Mercanti, n. 8, esclusivamente in collegamento da remoto tramite il portale www.garavirtuale.it

si procederà

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

e

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

AVVISA ALTRESI'

che il giorno **23/09/2026 ore 13:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita secondo le modalità di seguito indicate.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNICO

BENE 1

LABORATORIO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROVINCIALE

FRANCESCA NORD, 25, PIANO T

Diritto: proprietà 1/2 ***omissis*** e proprietà 1/2 ***omissis***

Descrizione: Laboratorio artigianale per la produzione di manufatti in calcestruzzo ed area pertinenziale.

Caratteristiche costruttive prevalenti: L'unità immobiliare pignorata è costituita da un capannone che si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre a due tettoie e ad un'area scoperta pertinenziale che circonda l'edificio su ogni lato. La struttura è in cemento armato prefabbricato e pannelli prefabbricati

in calcestruzzo di tamponamento delle pareti verticali (vedi All. 3 perizia CTU). La copertura del tipo a capanna è realizzata con struttura in travi di cemento armato prefabbricate e lastre ondulate di eternit. Sono presenti delle vetrate fisse con armatura interna di acciaio. I due ingressi carrabili lato ovest hanno come chiusura delle saracinesche in acciaio.

Sono presenti sia sul lato est che sul lato ovest due ampie tettoie con copertura mono falda in lastre di lamiera grecata e struttura portante in acciaio. Il laboratorio, al quale si accede tramite l'area scoperta esclusiva, è costituito da un unico ampio locale avente forma rettangolare, attualmente privo di divisori interni (che dovranno essere ripristinati come da stato legittimo).

I pavimenti sono in cemento e l'impianto elettrico visibile è del tipo esterno con canalette ma non è stato possibile accertarne il funzionamento da parte del CTU. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Il CTU non ha rinvenuto certificati di conformità o ulteriori notizie in merito agli impianti.

L'area esterna risulta in parte pavimentata in cemento e in parte in masselli di autobloccante. All'interno del piazzale sono presenti vari macchinari per il confezionamento dei manufatti in cemento che il CTU suppone essere di proprietà della società che svolge l'attività produttiva nei locali pignorati, ma che non sono coinvolti dall'esecuzione.

Confini: L'intero complesso confina ad ovest con via Provinciale Francesca Nord, a sud con proprietà del signor ***omissis***, a nord con proprietà Immobiliare ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis***, ad est con proprietà ***omissis***, salvo se altri.

Rappresentazione catastale: rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte al Fg. 27, Part. 163, Sub. 1, Cat. C/3, Cl. U, Cons. 272, Superficie catastale: totale 689 mq, Rendita € 1.123,81, Piano T.

Come dettagliatamente descritto nel paragrafo "*Regolarità edilizia*" della perizia in atti, il CTU ha rilevato che all'attualità l'unità immobiliare presenta difformità rispetto allo "*stato legittimo*" e a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti. Rispetto allo "*stato di fatto*" la planimetria catastale (All. 2 della perizia) rappresenta correttamente la sagoma dell'edificio, le tettoie e la sua area esclusiva di pertinenza, mentre non risultano rappresentati manufatti accessori e macchinari attualmente esistenti ma destinati alla demolizione e smontaggio. Rispetto allo "*stato legittimo*", nella planimetria catastale manca la rappresentazione del locale ufficio, antibagno e wc interni al laboratorio che all'attualità sono stati rimossi ma che dovranno essere ripristinati per ottenere la legittimità edilizia dell'unità immobiliare (cfr. paragrafo "*Regolarità edilizia*" della perizia).

Il CTU dunque non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale poiché quella in atti rappresenta correttamente la consistenza dell'unità immobiliare allo stato attuale (con esclusione dei manufatti esterni destinati alla demolizione e smontaggio). Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla esecuzione delle opere di rimozione e ripristino già menzionate e successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale e di questo si è tenuto conto in sede di stima.

Stato conservativo: Al momento del sopralluogo da parte del CTU l'intero complesso si trovava in

condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 relativa alla sanatoria di due tettoie poste sui lati ovest ed est e piccola loggia sul lato sud. Detta istanza era stata inoltrata a nome della società ***omissis*** la quale non aveva alcun titolo di proprietà come erroneamente indicato nell'istanza. A questa, ha seguito il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 931 del 20/04/1998 con la quale venivano legittimate le sole tettoie lato ovest ed est perché il loggiato era stato rimosso a seguito di danneggiamento per forte vento.

Con pratica edilizia n. 266 del 06/12/1995 è stata richiesta l'installazione di insegna luminosa monofacciale.

Con pratica edilizia n. 314 del 03/12/1996 è stata richiesta autorizzazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria riferita alla realizzazione di pavimentazione esterna in masselli di autobloccanti per la quale è stata rilasciata autorizzazione n. 1 del 05/02/1997.

In data 11/10/1999 è stata presentata comunicazione di ampliamento di tettoie ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, pratica edilizia n. 267/99.

In data 04/04/2003 è stata presentata Denuncia di inizio attività per la modifica di tettoie in ferro adibite a ricovero macchinario per la realizzazione di manufatti in cemento, pratica edilizia n. 77/03, alla quale ha seguito comunicazione di fine lavori e certificazione di agibilità depositate in data 21/05/2003.

Dal confronto tra i grafici delle varie pratiche edilizie sopramenzionate e lo stato di fatto, il CTU ha riscontrato alcune difformità quali:

- all'interno dell'edificio principale ad uso laboratorio i divisori che delimitavano l'ufficio, l'antibagno e il wc, presenti nello stato di variante del 1968, sono stati interamente rimossi lasciando l'interno dell'edificio un unico ambiente. Questa modifica non risulta autorizzata da alcun titolo;

- nell'area di sedime dell'edificio sono presenti altre strutture non autorizzate e in particolare:

- una ampia struttura di circa mq 180 a forma rettangolare posta in adiacenza al confine sud-est del piazzale esterno realizzata in elementi di acciaio con telo in pvc ed ancorata stabilmente al suolo;
- due moduli prefabbricati in adiacenza al confine sud attualmente utilizzati come ufficio e bagni, con sovrastanti lastre in eternit;
- un locale in muratura di blocchi di cls chiuso su tre lati e coperto da solaio in latero-cemento realizzato sotto la proiezione della tettoia lato est adiacente al laboratorio;

Il CTU, sulla base del confronto avuto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria a Monte, ritiene che non vi siano le condizioni per poter sanare i manufatti e le strutture realizzati in assenza di titolo che pertanto dovranno essere demoliti per ripristinare lo stato legittimo. Per riportare l'intero complesso allo stato di legittimità, sarà necessario altresì ripristinare i divisori interni al laboratorio nei quali vi erano ufficio, antibagno e wc, come risulta dalla variante del 1968, sulla base della quale era stata rilasciata anche l'abitabilità.

Tutti gli adempimenti suddetti, incluso il necessario aggiornamento catastale, resteranno a carico del

futuro aggiudicatario e in sede di stima il CTU ha tenuto conto dei relativi oneri.

Infine il CTU ha segnalato che, nella tavola di variante del 1968, la tettoia posta sul lato nord in aderenza al laboratorio non risulta esistente ed è stata sostituita da un macchinario mobile per il confezionamento dei manufatti in cemento. Ha evidenziato però che la suddetta tettoia non risulta rappresentata già nel grafico allegato all'istanza di condono edilizio né nei grafici dell'autorizzazione del 1997.

La presente vendita non è soggetta ad IVA.

Prezzo base: € 130.700,00 (Euro centotrentamilasettecento/00);

Offerta minima: € 98.025,00 (Euro novantottomilaventicinque/00);

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con vendita asincrona telematica nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it. Referente della procedura è il professionista delegato, Avv. Lina Cini.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per la cui cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la presente vendita NON è soggetta ad IVA, e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e i relativi oneri accessori.
- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure ipotecarie e catastali.
- Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.
- Ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

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

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

Irrevocabilità dell'offerta:

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

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

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

A tal fine è possibile 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, a cui si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel. 050513511.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati.**

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma **pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al "Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva Immobiliare RE 57/2022", alle coordinate Iban "IT26Q062301400000044106224", importo che sarà trattenuto in caso di mancato pagamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 57/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA-utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive (effettua) l'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

- se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

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

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

MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte:

Il giorno **24 settembre 2026 alle ore 16:00**, presso lo studio del Delegato alla Vendita tramite collegamento al portale del gestore della vendita telematica sopraindicato si procederà all'**apertura delle buste telematiche** contenenti le offerte, alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla delibera sulle stesse e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il Professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o la legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Offerte inefficaci:

Saranno considerate inefficaci:

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

Modalità di aggiudicazione:

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta;

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Professionista Delegato, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., aggiudicherà il bene in via provvisoria in attesa delle valutazioni di cui all'art. 572 c.p.c.. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Professionista Delegato reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita) il quale dovrà esprimere le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta nel termine di 15 giorni. Nel caso in cui il creditore nel termine detto esprima parere favorevole o ometta di far pervenire le proprie determinazioni, il delegato provvederà

all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui, invece, il creditore esprima parere contrario all'aggiudicazione, il delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

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

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

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

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

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

Nessuna offerta valida:

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

- a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (RE 57/2022) e del Tribunale di Pisa. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure;
- b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva RE n. 57/2022.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.. Il

Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591 – bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

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

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

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

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

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

giudiziale.

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento:

Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo (che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione) le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

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

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

Offerta per persona da nominare:

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali:

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo lina.cini@pecordineavvocatipisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi

fiscali privilegiati.

ALTRE INFORMAZIONI

Consultazione della documentazione: La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti Internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

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

Visite dell'immobile: L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (57/2022), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Custode:

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

Eventuale liberazione dell'immobile:

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo telematico, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Pubblicità:

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche".

Inoltre la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, li 05 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lina Cini