

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

* * *

Il sottoscritto Avv. Stefano Giannesi, nominato Professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza emessa dal Giudice delle esecuzioni in data 17/3/2025, a norma dell'art.

591-bis c.p.c., nella esecuzione immobiliare n. 89/2024 R.E.,

AVVISA

che presso il suo studio posto in Pisa, Via Cavour n. 27, e tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica **Edicom Finance s.r.l.**, www.garavirtuale.it, il giorno **12 marzo 2026** alle ore **12:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e l'avvio della vendita senza incanto in modalità asincrona telematica dei beni di seguito descritti.

*

BENI OGGETTO DI VENDITA

Lotto Unico

Descrizione dei beni

Appartamento per civile abitazione ubicato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Giuseppe Dossetti n. 16, posto al piano primo di un più ampio fabbricato, composto da cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, ripostiglio, due camere, bagno e balcone. Sono di pertinenza esclusiva una cantina posta al piano terra e un posto auto scoperto, con accesso dalla Via Dossetti. Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Rappresentazione catastale

L'appartamento per civile abitazione è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Santa Croce sull'Arno (PI)** al **foglio 14, particella 1083, subalterno 9**, categoria A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale 84 mq., rendita catastale € 468,30, piano T-1.

Il posto auto è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Santa Croce sull'Arno (PI)** al **foglio 14, particella 1083, subalterno 37**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq., rendita catastale € 60,12, piano T.

Corrispondenza catastale: Il CTU dichiara, nella perizia di stima, che “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento”.

Provenienza

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti gli esecutati per atto di compravendita ai rogiti Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato del 15/10/2007, rep. n. 5053, racc. n. 2366, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 25/10/2007 ai nn. 24852 di reg. gen. e 14660 di reg. part..

Si precisa inoltre, con riguardo ai beni oggetto di pignoramento, che:

- sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Confini

L'appartamento confina con proprietà **** (sub. 10), con vano scala comune e con via Dossetti. La cantina confina con proprietà **** (sub. 2), con proprietà **** (sub. 10) e vano scala comune.

Il posto auto confina con proprietà **** (sub. 38), con proprietà **** (sub. 1) e con Via Dossetti.

Occupazione

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato Conservativo

L'unità immobiliare si è presentata al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione e manutenzione.

Parti comuni

Nell'atto di provenienza di cui alla compravendita ai rogiti Notaio Vittorio Di Lella del 15/10/2007, rep. n. 5053, racc. n. 2366, è riportato all'art. 2 che *"nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art. 1117 c.c. tra cui, in particolare: - il vano scala, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 1083, subalterno 77, bene comune non censibile ai subb. 1, 2, 9, 10, 11, 12, 25, 26 e 27; - il locale tecnico, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 1083, subalterno 79, bene comune non censibile ai subb. da 1 a 36".*

Servitù, Censo, Livello, Usi civici

L'esperto stimatore rileva che sull'immobile gravano i vincoli di cui alla Convenzione rep. n. 107737 del 25/10/2004 ai rogiti Notaio Ruta in generale; in particolare è citata la determinazione del Massimo Prezzo di cessione da parte del Comune di Santa Croce sull'Arno quale elemento di soddisfazione del vincolo convenzionato.

Vincoli od oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali. Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,87. Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

Da informazioni e dal bilancio che l'esperto ha raccolto presso ****, amministratore del condominio del quale fanno parte le unità immobiliari eseguite, non risultano spese straordinarie già deliberate né risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Risulta dai bilanci trasmessi all'esperto un debito pregresso maturato al 1° gennaio 2023 di € 2.074,29.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Per ciò che concerne la struttura, le fondazioni sono con platea rigida e reticolo di travi rovesce gettate in opera; la struttura di elevazione è di pilastri e travi in c.a. vibrato prefabbricati e/o in opera, setti in c.a.; i solai in latero cemento e/o predalles, uniti alle travi con armatura di continuità integrata da getto di completamento. Per ciò che concerne gli impianti, la caldaia è di marca Ferroli ubicata nel vano soggiorno, cucina con canna fumaria - secondo documentazione depositata nell'Archivio Comunale - in acciaio Inox marca Beza e tubazioni in politilene, i radiatori in acciaio; l'impianto elettrico sottotraccia; la pavimentazione interna in gres posata a 45 in unico formato per tutti i vani della abitazione bagni inclusi; gli intonaci di colore chiaro e, in parte, di calce; gli infissi in legno a vetri doppi con persiane in legno di colore verde; la cucina è dotata di impianto di aspirazione forzata su fornelli collegato a canna fumaria emergente in copertura; i sanitari di marca Idealstandard; le acque reflue e le acque meteoriche sono convogliate alla fognatura mista rispettivamente con tubazione in pvc diam. 500 e pvc diam. 250 mm.

La pavimentazione del posto auto, delimitato da elementi di più piccole dimensioni, è in masselli di cemento.

Normativa urbanistica

L'edificio che comprende i beni eseguiti è ricompreso, secondo la cartografia del R.U. in vigore al Comune di Santa Croce sull'Arno come riportata sul sito *web* dello stesso Comune, in "Ambito di Trasformazione T2C (PA) - Area residenziale e dei servizi correlati" come

disciplinato nella generalità dall'Art. 15 (e in particolare dal comma 15.3.3.) delle Norme Tecniche di Attuazione (anch'esse riportate sul sito *web*).

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente all'1/9/1967. L'immobile risulta agibile. L'edificazione del fabbricato condominiale è stata realizzata in conseguenza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 21/4/2005 n. 19/05 e successiva variante presentata in data 7/6/2007. L'Attestazione di Abitabilità è stata presentata in data 6/9/2007 prot. 18121 pratica 483/07. Successivamente non risultano posti in essere ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione secondo quanto riportato negli Elenchi delle Pratiche Edilizie depositati nel Comune di Santa Croce. Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione di cui al citato permesso n. 19/05 e variante del 7/6/2007, fatte salve, per quanto riguarda l'abitazione, alcune lievi difformità nelle quote in pianta, comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Appartamento:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- Posto auto:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, ed alla documentazione alla stessa allegata, redatta dal CTU Arch. Costagli Paolo in data 4/12/2024, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa

– Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

*

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

L'unità immobiliare è posta in vendita senza incanto, con modalità puramente telematica ed asincrona, alle seguenti condizioni:

- prezzo base d'asta: **Euro 108.000,00;**
- offerta minima: **Euro 81.000,00;**
- cauzione: **pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*: **Euro 1.800,00.**

*

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita.

1. Deposito delle offerte

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche *ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015*.

Le offerte in via telematica devono 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 Edicom Finances.r.l., www.garavirtuale.it, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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, 5° comma, 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 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).

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si rappresenta la possibilità di 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.

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 acceso presso l'istituto Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo - Società Cooperativa, intestato **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 89/2024”**, al seguente codice IBAN: **IT93Y0835825300000000780409**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 89/2024 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 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. 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 D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio **“Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati”** presente sul Portale dei Servizi Telematici

all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15, comma 1, DM 26/2/2015 n. 32, il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al predetto comma 1, le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita stefano.giannessi@pecordineavvocatipisa.it.

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

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..

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.

*

2. Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

1) 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

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

Se l'offerente è 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 dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (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 rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- 8) 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). Il termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- 9) 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);
- 10) 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;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

12) 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;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

*

3. Allegati all'offerta

All'offerta devono essere allegati:

1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

2) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;

3) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

4) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

5) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

6) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

7) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante unitamente alla copia del certificato del registro delle imprese o visura aggiornata degli ultimi 3 mesi da cui risultino i poteri del legale rappresentante, 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;

8) se l'offerta è presentata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni), copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

10) 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.

*

4. Offerte inefficaci

Si considerano inefficaci:

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

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.

*

5. Modalità della vendita telematica

Il giorno **12 marzo 2026** alle ore **12:00** presso lo Studio del Professionista delegato in Pisa, Via Cavour n. 27, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

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 sopra indicati. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 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 ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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 della 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 procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura minima sopra indicata, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello di avvio della 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 (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, 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 (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

*

6. Modalità di aggiudicazione

1) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;

2) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e 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;

3) qualora siano presentate più offerte valide il delegato procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso di vendita. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno. La mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

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

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

6) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

7) In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

*

7. Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

1) hanno diritto di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, 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 (**89/2024**), e compilando i campi richiesti; o prendendo contatto con il Custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e-mail prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com. Inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile e con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Laddove il diritto di visionare l'immobile non risulti garantito, gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE.

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. 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;

3) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico – il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

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

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

6) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle

leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

7) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

8) 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 cui 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;

9) 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;

10) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

11) 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;

12) 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;

13) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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.

14) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*

8. Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 1., dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b) consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n. **89/2024 R.E.**”.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini *ex* 1 L. 742/1969. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il 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 Professionista 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, il Professionista delegato 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° comma, n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione d'ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato, come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585, 3° comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

*

9. Creditore fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data dell'esperimento di vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

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.

*

10. 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, della 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 e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.venditegiudiziarieitalia.it, www.casa.it, www.idealista.it.

*



Rinvio alle disposizioni di legge

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



Pisa, 4 dicembre 2025



Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Stefano Giannessi

