

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA**

**E.I. n. 2/2022“AMCO spa contro xxx” Giudice dell’Esecuzione: Dott. Marco Zinna**

**Professionista Delegato: Dott. Luca Sodi**

\*\*\*\*\*

**Oggetto: valutazioni in esito all’esperienza di vendita del 22-27.05 per il lotto 7.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Luca Sodi, in qualità di professionista delegato, rappresenta quanto accaduto durante le operazioni di vendita per il lotto n. 7 tenutesi con modalità asincrona telematica dal giorno 22.05.2025 al giorno 27.05.2025:

- per il giorno 22.05.2025 è stata indetta la gara per l’aggiudicazione dei lotti nn. 1,2,3,5,6 e 7 per l’esecuzione in epigrafe;
- per il lotto n. 7 il prezzo base era fissato in € 39.750,00 mentre l’offerta minima in € 29.812,50, cauzione 10% del prezzo offerto. All’apertura delle buste (All. 1) contenenti le offerte per il lotto 7 il sottoscritto ha riscontrato la validità dell’offerta pervenuta dalla Sig.ra xxx (offerta di acquisto pari ad € 29.900,00, cauzione versata € 2.990,00) mentre quella presentata dal Sig. xxx è stata ritenuta inefficace in quanto inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta di acquisto pari ad € 29.000,00, cauzione versata € 2.990,00) e pertanto rifiutata;
- in data 27.05.2025, al termine del periodo previsto dall’avviso di vendita per gli eventuali rilanci, il sottoscritto ha riscontrato l’aggiudicazione al Sig. xxx dei lotti nn. 1, 2, 3 e 6, mentre il lotto 5 è stato aggiudicato al Sig. xxx. Per tutti i predetti lotti sono stati effettuati numerosi rilanci, e per alcuni il prezzo di aggiudicazione ha superato addirittura il prezzo a base d’asta;
- considerato l’esito delle varie aste, il sottoscritto ha ritenuto opportuno non aggiudicare il lotto n. 7 in quanto, a suo parere, sussiste la seria possibilità di poter aggiudicare l’immobile in questione ad un prezzo superiore a quello offerto dall’unica offerente, la Sig.ra xxx. Infatti, l’offerta ritenuta inefficace presentata dal Sig. xxx evidenzia un palese “errore” nell’indicazione del prezzo offerto al momento del suo inserimento all’interno



CS

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Advisor*

Dott. Rubbini M.  
Dott. Sodi L.  
Dott. Longo F. M.  
Dott. Gambuzza A.

della procedura telematica di offerta. Questa considerazione, a parere del sottoscritto, scaturisce dalla correlazione esistente tra il prezzo erroneamente offerto (€ 29.000,00) e la cauzione invece prestata (€ 2.990,00) che porta a ritenere ragionevole la volontà del Sig. xxx di indicare nella propria offerta la somma di € 29.900,00 anziché quella di € 29.000,00 (All. 2);

- il sottoscritto ritiene pertanto che, considerata l'evidente intenzione da parte del Sig. xxx di aggiudicarsi tutti i lotti in asta il giorno 20.05.2025, avendo presentato offerte per tutti i lotti e risultando aggiudicatario di 4 lotti su 5, potrebbe essere valutata dalla S.V. Ill.ma la possibilità di rimettere in vendita il lotto n. 7 nello strettissimo termine di 30 giorni (o quello ritenuto più opportuno dalla S.V. Ill.ma) affinché si possa consentire lo svolgimento di un ulteriore esperimento di vendita.

Per tutto quanto premesso,

#### CHIEDE

che la S.V. Ill.ma valuti la possibilità di rimettere in vendita il lotto n. 7 nello strettissimo termine di 30 giorni (o quello ritenuto più opportuno dalla S.V. Ill.ma) affinché si possa consentire lo svolgimento di un ulteriore esperimento di vendita.

Con osservanza.

San Giuliano Terme, 28.05.2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Luca Sodi

Allegati:

1. verbale udienza apertura buste;
2. offerta Sig. xxx