

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****PRIMO ESPERIMENTO**

La dott.ssa Carmen Boccoli, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 19 marzo 2026

**AVVISA CHE**

presso il proprio studio in Pisa, Via Santa Maria n. 25 e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **il giorno 16 luglio 2026 alle ore 11:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO****CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**A. DESCRIZIONE DEI BENI**

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del Geom. Collavoli che costituisce parte integrante del presente Avviso.

I beni oggetto di vendita sono costituiti:

1. Bene 1: Piena proprietà di due fabbricati agricoli, entrambi adibiti a magazzino e stalla, posti nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, via Statale Abetone n.1, con accesso dalla via di Bottano, tramite strada sterrata carrabile adiacente al terreno rappresentato dalla part.229 (bene n.2); altro accesso avviene dalla via Statale Abetone, tramite passo carrabile su particella intestata a terzi. Il fabbricato, posto a sud della part.254, è adibito a magazzino e ricovero mezzi ed attrezzi agricoli, realizzato su un unico piano fuori terra di forma rettangolare; sul lato est dello stesso, sono presenti due box/container prefabbricati adibiti rispettivamente ad ufficio e spogliatoio. Il secondo fabbricato posto a nord della part.254 è adibito a magazzino e stalla, anch'esso posto su di un unico piano fuori terra di forma rettangolare; vi sono annessi per tutta la lunghezza dei lati est ed ovest due tettoie, la prima costituita da una struttura in cemento armato e avente come copertura la prosecuzione del tetto inclinato del fabbricato principale, adibita a ricovero mezzi ed attrezzi agricoli; la seconda costituita da una struttura in ferro con copertura in lamiera adibita a pollaio. Completa la proprietà un resede esclusivo che circonda i due fabbricati della superficie di mq 2.200, adibito in parte a verde ed in parte a spazi di manovra per mezzi agricoli
2. Bene 2: Piena proprietà di due terreni agricoli ubicati nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, contigui tra loro e adiacenti all'unità immobiliare di cui al bene 1, uno di forma trapezoidale pianeggiante di 8.060 mq catastali, l'altro di forma pentagonale di 47.330 mq catastali. Vi si accede direttamente dalla via di Bottano (traversa di via Statale Abetone). Sul terreno rappresentato dalla part. 228 vi è un pozzo per uso domestico e per l'irrigazione dei terreni, regolarmente denunciato.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	254			D10				1.922,00		

Il CTU nella perizia tecnica, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), ha riscontrato alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti. Il CTU rileva che al fine di sanare le difformità riscontrate occorrerà l'aggiornamento della planimetria catastale il cui costo è stato stimato in via prudenziale in euro 1.000,00

Bene 2 -Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Porz..	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano	Graffato
	67	228			Orto	U	47.330 mq	855,54	488,88	t	
	67	229		AA	Vigneto	3	2.990 mq	6,18	7,72		
	67	229		AB	Seminativo	3	5.070 mq	13,09	13,09		

Confini

Bene 1: Il bene confina a nord con la part.229 (bene n.2), ad est in parte con la part.230 ed in parte con la part.68, ad ovest con la part. 250 ed a sud con la part. 252, il tutto salvo se altri;

Bene 2: Il terreno identificato catastalmente dalla part.228 del foglio 67 confina: a nord in parte con la part.65 ed in parte con la via di Bottano; a sud con la part.250; ad est con la part.229. Il terreno identificato catastalmente dalla part.229 del foglio 67 confina: a nord con la via di Bottano; a sud in parte con la part. 250 ed in parte con la part. 254, ad est con la part. 230 ed ad ovest con la part. 228, il tutto salvo se altri.

Provenienza

I diritti di proprietà sui beni oggetto della presente vendita sono pervenuti agli esecutati per Atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Gambini con atto del 20.07.1993, repertorio n. 34490, Raccolta n. 14899.

Servitù, limitazioni d'uso

Bene 1: nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Francesco Gambini di Peccioli del 04.07.1977 repertorio 4830 fascicolo 2312, trascritto a Pisa il 05.07.1977 al n.5121 particolare, viene costituita dai venditori ( [REDACTED] ), servitù di passo

a pedone e con ogni mezzo sulle due strade poderali private ubicate sulle particelle originarie 64 e 64/b (ora 131) del foglio 67. A sua volta la parte acquirente ( [REDACTED] ), per i tratti delle due strade poderali comprese nei beni oggetto di vendita, costituisce servitù di passo a pedoni e con qualsiasi mezzo a favore della rimanente proprietà dei venditori e loro aventi causa, qualunque sia la destinazione dei residui terreni di proprietà dei venditori stessi. La strada campestre che inizia da sud e va verso nord, che unisce l'area di corte del fabbricato rurale alla strada vicinale di Bottano part.64/b (ora 131) è gravata da servitù di passo a pedone e con ogni mezzo per accedere internamente alla rimanente proprietà dei venditori;

Bene 2: nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Francesco Gambini di Peccioli del 04.07.1977 repertorio 4830 fascicolo 2312, trascritto a Pisa il 05.07.1977 al n.5121 particolare, viene costituita dai venditori ( [REDACTED] ), servitù di passo a pedone e con ogni mezzo sulle due strade poderali private ubicate sulle particelle originarie 64 e 64/b (ora 131) del foglio 67. A sua volta la parte acquirente ( [REDACTED] ), per i tratti delle due strade poderali comprese nei beni oggetto di vendita, costituisce servitù di passo a pedoni e con qualsiasi mezzo a favore della rimanente proprietà dei venditori e loro aventi causa, qualunque sia la destinazione dei residui terreni di proprietà dei venditori stessi. La strada campestre che inizia da sud e va verso nord, che unisce l'area di corte del fabbricato rurale alla strada vicinale di Bottano part.64/b (ora 131) è gravata da servitù di passo a pedone e con ogni mezzo per accedere internamente alla rimanente proprietà dei venditori;

#### Patti

Bene 1: il CTU ha rilevato che dalle ricerche ipotecarie effettate risulta un vincolo trascritto il 21.09.1978 al n. 7349 a favore del Comune di San Giuliano Terme contro [REDACTED] ed altri, per la destinazione d'uso del fabbricato adibito a stalla.

#### Occupazione

Bene 1: alla data della perizia, l'immobile risultava locato con contratto di locazione ad uso agricolo (fondo rustico) tra i proprietari attuali eseguiti ed il sig. [REDACTED] stipulato in data 15.02.2014 registrato a Pisa il 18.02.2014 al numero 956 serie 3T. Si precisa che il contratto prevedeva una durata di 15 anni con scadenza 14.02.2029; poiché detto contratto ultranovenne non risulta trascritto, l'opponibilità è applicabile per la durata di 9 anni e quindi fino al 14.02.2023. Si precisa inoltre che sul resede della part.254, sono presenti n.5 silos, numerosi materiali e mezzi agricoli, dove il sig. [REDACTED], figlio degli eseguiti, vi svolge la sua attività di imprenditore agricolo e che verbalmente ha dichiarato essere detti beni di sua proprietà.

Bene 2: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. I terreni risultano occupati e coltivati dal sig. [REDACTED], figlio degli eseguiti, senza titolo. Il contratto di affitto di terreni agricoli che fu stipulato dal predetto e dagli eseguiti, registrato in data 26.09.2009 al n.6002 serie 3 presso l'Agenzia delle entrate di Livorno, della durata di 10 anni (non trascritto), ovvero fino al 26.06.2019, esteso successivamente fino al 10.06.2020 e non prorogato, risulta scaduto.

#### Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Bene 1: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili. L'immobile non risulta agibile.

Il CTU nella perizia tecnica in atti, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), ha riscontrato varie difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al titolo autorizzativo. Il CTU rileva che al fine di sanare le difformità riscontrate occorrerà presentare una pratica edilizia per l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 il cui costo è stato stimato in via prudenziale in euro 4.000,00

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

- 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

**Precisazioni:**

Si rinvia alla perizia tecnica in atti che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Gli immobili, formanti un lotto unico, sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 270.000,00 (duecentosettantamila,00);**
- **offerta minima euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento,00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 5.000,00 (cinquemila,00)**

**B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (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.**, 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi

dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

**Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050513511**

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- I. 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.  
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 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) dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- II. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- III. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- IV. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- V. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- VI. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- VII. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- VIII. 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;
- IX. 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);
- X. la data, l'orario e il numero di TRN (ex 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;
- XI. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- XII. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- XIII. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- XIV. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) 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);
- e) se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, 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 autorizzazione del giudice tutelare;
- g) 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;
- h) 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.

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

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'iban IT37X052321400200000040879, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.34.2020 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 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.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

#### **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 partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

*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.*

**ESAME DELLE OFFERTE**

Il giorno 16 luglio 2026 alle ore 11:00 presso lo Studio del Delegato in Pisa, Via Santa Maria n. 25 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.

Gli offerenti parteciperanno 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 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.

**OFFERTE INEFFICACI**

Saranno considerate inefficaci:

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

**MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

**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 giorno 21 luglio 2026**

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 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 immediatamente successivo al termine della gara (escluso il sabato).

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.

#### **MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE**

a) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputa 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), 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;

c) 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. 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 dei rilanci implica non adesione alla gara.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato considererà come migliore 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;

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

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.

#### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista 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.

#### **D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

##### **TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, 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.**

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 versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- A. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (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 al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 34/2020 / R.G.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. L'importo complessivo di dette spese, determinato in via provvisoria e salvo conguaglio, è pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del Delegato, e verrà comunicate all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

**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**, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c: il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Qualora all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

##### **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 ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

#### **COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo [carmen.boccoli@pec.odcecpisa.it](mailto:carmen.boccoli@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

#### **E. CONDIZIONI DI VENDITA**

Si rende noto agli offerenti che:

- a)** 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;
- b)** 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;
- c)** 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 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d)** 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;
- e)** sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì 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;
- f)** trattandosi di immobile venduto da soggetto privato la vendita è soggetta ad imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle

condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

**g)** l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).

**h)** 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;

**i)** 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 fidejussione, 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.

## F. ALTRE INFORMAZIONI

### 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 e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode "Istituto Vendite Giudiziarie" con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito Internet: [www.ivgpisalivornogrosseto.com](http://www.ivgpisalivornogrosseto.com).

### CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

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

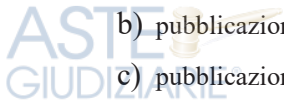
Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>

### 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:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)-[www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)



b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";

c) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it).



**RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

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

Pisa, li 5 maggio 2026



Il Professionista Delegato



*DOT.SSA CARMEN BOCCOLI*

