

## TRIBUNALE DI PISA

### Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona

#### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 235/2024.

L'Avv. Federica Gambini (su delega del G.E. del 03.12.2025), a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 235/2024

#### AVVISA

che presso il proprio studio in Pisa, via Dalmazia n.6, il giorno 02 LUGLIO 2026 ore 12.00 e seguenti si procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte e alla vendita telematica asincrona per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in LOTTO UNICO descritto nella consulenza estimativa in atti.

#### Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui al seguente Lotto saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

#### LOTTO UNICO

**Prezzo base: 130.000,00 (centotrentamila/00)**

**Offerta minima: 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo di gara: 3.500,00 (tremilacinqueto/00).**

\*\*

Si fa presente che in perizia è indicata la somma di euro 65.000,00 (pagina n.16) quale prezzo di stima della quota pari al 50% del bene. Pertanto, il prezzo di vendita dell'intera proprietà ammonta ad euro 130.000,00.

**Piena proprietà di appartamento per civile abitazione**, posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, denominato A, sito nel Comune di Ponsacco (PI), Via Valdera Pontedera n.107; si accede tramite resede, ingresso e vano scala a comune. L'appartamento risulta composto da ingresso – disimpegno giorno, cucina – pranzo, soggiorno, disimpegno notte, due camere, studio e bagno w.c., (superficie lorda complessiva di mq 106 circa); è presente un terrazzo, con accesso dalla zona pranzo (superficie di mq 6 circa) e una loggia, con accesso dalla camera posta a sud – est della superficie mq 6 circa. È compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno gli immobili oggetto della presente relazione, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli.

**Piena proprietà di garage**, posto al piano terreno, primo fuori terra del fabbricato di maggior dimensioni sopra descritto. Si accede tramite resede comune e precisamente è il secondo partendo da sud per chi guarda il prospetto est del fabbricato, della superficie lorda di mq 16 circa. Occupazione: alla relazione di ricognizione del Custode, il bene risulta occupato dagli esecutati. Confini: l'appartamento confina a sud, est ed ovest con affaccio su resede comune ed

a nord con vano scale, ascensore comune, proprietà \_\_\_\_\_ salvo se altri. Il garage confine a est con resede comune, a nord con vano scale comune, ad ovest con disimpegno comune ed a sud con proprietà \_\_\_\_\_ salvo se altri. Rappresentazione catastale: il bene oggetto di esecuzione risulta intestato agli esecutati. Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco quanto all'appartamento al foglio3, particella 578 sub.43, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup.cat. 114 mq, rendita 872, 81 euro; quanto invece al garage al foglio 3, particella 578, sub.24, cat. C/6, classe 2, consistenza 16 mq, sup.cat. 16 mq, rendita 86,76 euro.

Il CTU rileva che sussiste corrispondenza catastale.

Provenienza: i beni oggetto di procedura sono pervenuti agli esecutati con atto ai rogiti del Notaio Alfonso Bove in data 21.06.2019 (rep.2778) trascritto in data 26.06.2019 a Livorno ai numeri 7384 particolare e 10872 generale. Si precisa che con atto ai rogiti del Notaio Varrati del 11.06.2013 (rep.2513/14281) trascritto a Livorno il 19.06.2013 al n.5712 registro particolare, i sigg.ri \_\_\_\_\_ hanno donato alla sig.ra \_\_\_\_\_ la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione. Con riguardo a tale donazione, risulta successivamente un'annotazione relativa alla risoluzione per mutuo consenso con atto ai rogiti del Notaio Bove in data 18.06.2019 (rep.2774) trascritto a Livorno in data 20.06.2019 al n.1441 registro particolare.

Situazione urbanistica e edilizia: il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta essere stato edificato a seguito di licenza edilizia n.379 del 31.08.1968, con successiva variante n.181 del 10.10.1973 e autorizzazione di abitabilità del 19.11.1974. Successivamente per l'appartamento risultano essere state presentate e/o rilasciate le seguenti pratiche: Prat. Edil n.205/0048 art.26 e 48 legge 47/1985 del 16.04.1985 Prot.4605 per esecuzione di opere interne; Prat. Edil.n.204/0048 art.26 e art.48 della legge 47/1985 del 30.06.1986, Prot.n.8447 per esecuzione di opere interne; Prat. Edil. N.422/00 Concessione edilizia in sanatoria del n.409/93 del 06.09.1993 a seguito di domanda del 29.03.1986 per opere edilizie realizzate in difformità alla citata Licenza edilizia; Prat. Edil. n.125/99 art. 26 legge 47/1985 del 16.03.1999 Prot. n.4870 per realizzazione di modifiche interne; Prat. Edil. n.2019/150 CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) del 16.05.2019 Prot. n.15144/2019 per manutenzione straordinaria per modifiche interne. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato grafico allegato alla CILA del 16.05.2019 Prot. n.15144/2019 Prat. Edil. 2019/150. Non sono state reperite né consegnate dagli attuali proprietari esecutati le certificazioni degli impianti dell'immobile, l'Attestato di Prestazione energetica (che però risulta essere allegato, con la lettera C alla Compravendita a rogiti del Notaio Alfonso Bove del 21.06.2019 rep.2778 redatto dal Geom. Coppini in data 19.09.2018

con invio alla Regione Toscana – AOO Regione Toscana Giunta in data 20.09.2018 e Prot. n.044549 del 21.09.2018). Per il garage non sono state reperite né consegnate le certificazioni degli impianti.

Servitù e altre notizie: Non sono presenti vincoli o oneri condominiali, né il CTU evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli e usi civici. Per quanto concerne le spese condominiali, l'importo medio annuo ammonta ad euro 1.500,00. Il totale delle spese insolute al momento della perizia ammontava ad euro 2.900,00 (anno in corso di perizia e anno precedente). Il CTU si fa presente che i valori sopra riportati sono stati comunicati con e – mail del 22.07.2025.

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 per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi rispetto alle norme in materia di sicurezza.

#### **Modalità di vendita asincrona**

1) 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 01 LUGLIO 2026.**

#### *2) 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, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, 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, 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 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN di seguito indicato. Detto importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 235/2024 LOTTO UNICO versamento cauzione*", dovrà essere effettuato alle seguenti coordinate: "**IT03 T 063 7014 0020 0001 0009 814**" 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) 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.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi





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 la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che **non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (sarà, 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);
- i) 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);
- j) 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;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

#### 4) *Allegati 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;







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.

#### 7) *Regime delle vendite esecutive*

Si rende noto agli offerenti che:

- a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- b) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- c) 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;
- d) 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);
- e) 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;
- f) 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,





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 autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di 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 di cui al punto n. 5, 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.

#### **Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che**

- l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (235/2024), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate

esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com); - che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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.

- la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto convenuto nel presente avviso:
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Prof. Delegato

Avv. Federica Gambini