

TRIBUNALE DI PISA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

OTTAVO ESPERIMENTO

L'**Avvocato Alisia Cecconi**, su delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Giovanni Zucconi del giorno 8 maggio 2019 a norma dell'art.591 *bis* del Codice di Procedura Civile, nell'esecuzione immobiliare **n.284/2017 R.E.**, promossa da **BCC NPLS 2020 S.r.l.**,

AVVISA

che il giorno **10 giugno 2026 alle ore 15,00** e seguenti, procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, mediante apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei beni infra descritti in un **unico lotto (LOTTO 1)**, alle condizioni, al prezzo che segue nonché nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, anche in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni ed al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e fermo restando il disposto dell'art.2922 Codice Civile.

La convocazione delle parti e degli offerenti, presenti fisicamente o da remoto, è fissata per il predetto giorno **10 giugno 2026 alle ore 15,00** e seguenti, presso lo studio del Delegato in Pisa, Via Matteucci n.36, Scala B, piano 1°, interno 1.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt.571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso lo studio del

Delegato Avv. Alisia Cecconi, in Pisa, Via Matteucci n.36, Scala B, piano 1°, interno 1, tel.050/540613.

A) Gli interessati dovranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica, a scelta dell'offerente, secondo le modalità di seguito descritte.

L'offerta dovrà essere presentata, in ogni caso, entro le ore 13,00 del 9 giugno 2026.

Coloro che hanno presentato l'offerta in forma cartacea, dovranno comparire innanzi al Delegato nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti nel presente avviso.

Coloro che hanno presentato l'offerta telematica, dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

B) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo così come indicato nell'avviso di gara e precisamente inferiori ad **euro 75.000,00** (settantacinquemila virgola zero zero) per il **Lotto n.1**;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di seguito descritte.

C) Qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà direttamente al creditore procedente la

suddetta circostanza, intimando a quest'ultimo di esprimere, nel termine di quindici giorni, le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta. Il Delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore precedente esprima parere favorevole, sia per quello in cui il creditore ometta di far pervenire al delegato nel termine suddetto le proprie determinazioni. Il Delegato rimetterà gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

D) Qualora siano presentate più offerte efficaci, il Delegato procederà senz'altro ad una gara sull'offerta più alta; nel qual caso l'aumento minimo è stabilito in euro 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero) per il Lotto n.1;

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.

E) Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato è autorizzato a disporre la vendita al miglior offerente, salvo che il prezzo offerto dal miglior offerente sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ed un creditore abbia offerto preventivamente il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

F) 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 il bene all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 C.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art.573, comma

terzo, C.p.c..

Dovrà essere considerata miglior offerta, ai sensi dell'art.573, comma terzo, 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 della sequenza indicata.

G) Il prezzo base dell'offerta è pari ad **euro 100.000,00** (centomila virgola zero zero) per il **Lotto n.1.**

Descrizione dei beni

LOTTO N.1

1) La piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra di un maggior fabbricato sito in Pisa, Via La Nunziatina numero civico 19, al quale si accede direttamente dalla predetta via, composto da un unico vano di forma rettangolare della superficie commerciale di mq.86 (ottantasei) circa, o per quanto di fatto di trova.

Confina con la predetta Via La Nunziatina, con proprietà , con proprietà .

Rilevato nel catasto fabbricati del Comune di Pisa, al giusto conto, foglio 124, particella 415 subalterno 34, z.c.1, categoria C/1, classe 10, mq.70, superficie catastale totale mq.84, Via La Nunziatina n.19 piano T, rendita euro 3.513,97.

Secondo le risultanze della CTU di cui infra si dirà, la planimetria catastale del bene in oggetto corrisponde allo stato dei luoghi.

2) La piena proprietà del laboratorio ad uso artigianale posto al piano terra di un maggior fabbricato sito in Pisa, Via La Nunziatina numero civico 19, al quale si

accede sia attraverso il bene sopra descritto sia dai locali adiacenti destinati a laboratorio e magazzino infra descritti, composto da due vani, uno destinato a laboratorio e l'altro a magazzino, oltre w.c, della superficie commerciale di mq.88 (ottantantotto) circa, o per quanto di fatto si trova.

Confina con proprietà , con proprietà , con proprietà dell'esecutato.

Rilevato nel catasto fabbricati del Comune di Pisa, al giusto conto, foglio 124, particella 415 subalterno 35, z.c.1, categoria C/3, classe 4, mq.80, superficie catastale totale mq.82, Via La Nunziatina n.19 piano T, rendita euro 396,64.

Secondo le risultanze della CTU di cui infra si dirà, la planimetria catastale del bene in oggetto corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione della ripartizione interna del w.c. per la realizzazione dell'antibagno.

3) La piena proprietà del laboratorio ad uso artigianale posto al piano terra di un maggior fabbricato sito in Pisa, Via La Nunziatina numero civico 27, al quale si accede direttamente dalla predetta via, composto da ingresso, disimpegno, vani ad uso laboratorio e magazzino, chiostra, spogliatoio e servizi igienici con disimpegni.

Confina con Via La Nunziatina, con proprietà , con proprietà .

Rilevato nel catasto fabbricati del Comune di Pisa, al giusto conto, foglio 124, particella 415 subalterno 23, z.c.1, categoria C/2, classe 5, mq.264, superficie catastale totale mq.336, Via La Nunziatina n.27 piano T, rendita euro 1.636,13.

Secondo le risultanze della CTU di cui infra si dirà, la planimetria catastale del bene in oggetto non corrisponde allo stato dei luoghi.

4) La piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso magazzino posto al piano terra

di un maggior fabbricato sito in Pisa, Via La Nunziatina numero civico 25, al quale si accede direttamente dalla predetta via, composto da un unico vano, della superficie commerciale di mq.23 (ventitré) circa, o per quanto di fatto si trova.

Confina con Via La Nunziatina, con proprietà dell'esecutato su più lati.

Rilevato nel catasto fabbricati del Comune di Pisa, al giusto conto, foglio 124, particella 415 subalterno 13, z.c.1, categoria C/2, classe 2, mq.20, superficie catastale totale mq.26, Via La Nunziatina n.7 piano T, rendita euro 64,04.

Secondo le risultanze della CTU di cui infra si dirà, la planimetria catastale del bene in oggetto corrisponde allo stato dei luoghi.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge, per progetto e per destinazione.

I beni sopra descritti risultano liberi.

I beni descritti ai numeri 1, 2 e 4 sono pervenuti all'esecutato da potere di _____, giusto atto di vendita ricevuto dal Notaio Salvatore Policardo già di Vecchiano in data 11 ottobre 1985, Repertorio n.24495, trascritto a Pisa il 28 ottobre 1985 al n.7024 particolare.

Il bene descritto al n.3 è pervenuto all'esecutato come segue: per la quota indivisa di un mezzo (1/2), da potere di _____, giusta atto di vendita ricevuto dal Notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera il 14 febbraio 2012, Repertorio n.144523, trascritto a Pisa il 15 febbraio 2012 al n.1877 particolare; con il predetto atto _____ si riservava il diritto di uso sul bene oggetto di trasferimento, diritto dichiarato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari inopponibile al creditore ipotecario con provvedimento dell'8 marzo 2019; per la restante quota indivisa di un mezzo (1/2),

dalla successione legittima del coniuge , deceduta a Pisa il 5 giugno 2013, dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 14 luglio 2014, n.1376, vol.9990, trascritta a Pisa il giorno 11 settembre 2014 al n.9636 particolare, in seguito alla rinuncia all'eredità della predetta de cuius da parte dei figli e e della nipote .

Ai sensi della vigente normativa urbanistico - edilizia, secondo le risultanze della perizia redatta dal CTU Arch. Grassulini Giacomo in data 27 giugno 2018, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è stato costruito ed ultimato in data anteriore all'1 settembre 1967 e risulta compreso nel III°

Elenco: Edifici di interesse storico; successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Pisa i seguenti provvedimenti amministrativi:

concessione edilizia in sanatoria n.124 rilasciata il 4 giugno 1997, per opere eseguite sui beni descritti ai numeri 1, 2 e 3;

autorizzazione in sanatoria del 23 aprile 2002, protocollo 1284/2001, per modifiche interne al fondo artigianale sito in Via La Nunziatina n.27;

in data 20 giugno 2000 è stata presentata denuncia di inizio attività, protocollo n.2099, per modifiche interne e frazionamento dei beni descritti ai numeri 1 e 2.

Il perito fa presente, infine, che non sono state reperite le certificazioni degli impianti, conformi all'epoca della loro costruzione.

Pertanto, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n.39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, le unità immobiliari in oggetto non risultano dotate di attestato di prestazione energetica.

Dalla perizia integrativa redatta dal CTU in data 17 aprile 2023, risulta che sono state effettivamente eseguite le opere edilizie necessarie per la chiusura della porta di collegamento tra la proprietà dell'esecutato ed il bene di proprietà di terzi con quest'ultima confinante; tuttavia, per poter regolarizzare urbanisticamente dette opere sarà necessario depositare una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65/2014. La spesa complessiva da sostenere per oneri, sanzioni, spese tecniche e spese per la finitura della chiusura della porta, ammonta ad euro 2.470,00 circa.

Offerta con modalità cartacea

1. Chi intende partecipare alla gara, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c., dovrà presentare in busta chiusa, domanda in bollo (marca da euro 16,00), da depositarsi presso lo studio del Delegato.
2. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla busta esterna sigillata, il Delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del

professionista delegato e la data della vendita. Sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato, a cura dell'offerente, il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

3. L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;

b) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente al quale solo verrà intestato l'immobile.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o

dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

4. All'offerta dovranno essere allegati ed inseriti nella seconda busta chiusa, una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avvocato Alisia Cecconi", a titolo di cauzione, dell'importo pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, cauzione che sarà trattenuta 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).

L'offerta è irrevocabile e vincolante.

Offerta con modalità telematica

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, 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..

Si precisa che presso il Tribunale di Pisa risulta attivo lo Sportello di assistenza gratuita per la presentazione delle offerte telematiche.

2. 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.

3. 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, comma 5 del D.M. n.32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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).

4. 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 a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.284/2017", IBAN IT37M0637014002000010008116, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n.284/2017 R.G.E., lotto numero 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo

in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e, comunque, tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

6. 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 DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui verrà

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, comma 2, del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minore di età, 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 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 referente della procedura/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 un quarto rispetto al prezzo

base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta 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 dieci per cento (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);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta in modalità telematica, la documentazione, attestante il

versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare non trasferibile costituente la cauzione;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

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

- se il soggetto offerente è minore di età, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri.

Modalità di svolgimento della vendita

- le buste contenenti le offerte su supporto cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- 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 giorno della vendita, sarà cura del Delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare, presso lo studio del Delegato Avvocato Alisia Cecconi, il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor

termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere 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, somma che il Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 Codice Civile è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari non trasferibili verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al

professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza. L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura;

- 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 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 C.p.c..

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. 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'articolo 490 C.p.c..

Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. 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.

Il Delegato,

AVVISA

- 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, 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, tel.050/554790, fax 050/554797, e sul sito 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;

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

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico 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 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 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, 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;

- e) 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) la perizia relativa alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale Vendite Pubbliche;
- g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Pisa, 23 marzo 2026

Il Delegato

Avvocato Alisia Cecconi