

## TRIBUNALE DI PISA

### Avviso di vendita immobiliare senza incanto telematica asincrona

#### Primo esperimento di vendita

#### nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 130/2025

L'avv. Benvenuto Salvatore Luigi su delega del GE Dr.ssa Pastacaldi Laura, a norma dell'art. 591bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 130/2025, promossa da ...*Omissis*... contro la ...*Omissis*... e il ...*Omissis*..., entrambi residenti in ...*Omissis*...;

#### AVVISA

che presso il proprio studio in Pisa, Piazza Mazzini n. 1 il giorno **24 GIUGNO 2026 alle ore 11:45** e seguenti si procederà alla **vendita telematica asincrona** mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in **LOTTO UNICO** descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

#### Descrizione dell'immobile

**LOTTO UNICO** – Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1;
- **Bene n. 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T.

Bene n. 1. Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio edificio di tipo bifamiliare sviluppato per due piani fuori-terra.

Si accede al fabbricato da via Fratelli Cervi per mezzo di resede a comune e da qui all'appartamento al piano primo per mezzo di vano scale esclusivo dotato di piccolo ripostiglio.

L'unità si articola al piano primo in: cucina-pranzo, sala, n. 2 disimpegni, n. 2 camere, n. 2 ripostigli e bagno, oltre ad un ampio balcone accessibile dalla cucina e dalla sala.

Sono annessi all'unità n. 2 locali ad uso ripostiglio edificati in aderenza al fabbricato principale ed una porzione di resede esclusivo.

Bene n. 2. Locale di sgombero/ripostiglio di pianta pressochè rettangolare ed elevato per un solo piano fuori terra.

Si accede al fabbricato da via Fratelli Cervi per mezzo di resede a comune e da qui al blocco elevato per un solo piano fuori terra posto sul retro dell'abitazione (bene n.1) - di cui fa parte il ripostiglio.

L'unità si articola in un unico vano dotato di saracinesca.

Entrambi i beni si trovano nel comune di Castelfranco, in una zona piuttosto centrale subito fuori dal centro storico caratterizzata prevalentemente da abitazioni mono o plurifamiliari.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **TITOLARITÀ.**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

...*Omissis*...

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ...*Omissis*... (Proprietà 1/2)
- ...*Omissis*... (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **CONFINI.**

Bene 1. L'unità immobiliare confina con l'appartamento al piano terra (proprietà ...*Omissis*...), magazzino/locale di sgombero (proprietà ...*Omissis*...) ed ulteriore magazzino di proprietà dell'esecutato, s.s.a.

Bene 2. L'unità immobiliare confina con magazzino/locale di sgombero (proprietà ...*Omissis*...), resede a comune ed ulteriore magazzino di proprietà dell'esecutato, s.s.a.

## CONSISTENZA BENE 1.

destinazione	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie convenziona	Altezza	Piano
Abitazione	18,12 mq	21,52 mq	1,00	21,52 mq	3,16 m	T
Abitazione	103,42 mq	127,76 mq	1,00	127,76 mq	3,14 m	1
Terrazza	9,33 mq	10,18 mq	0,25	2,54 mq	0	1
Resede	151,00 mq	151,00 mq	0,1	15,10 mq	0	T
Rip. Sottoscala	1,51 mq	2,28 mq	0,5	1,14 mq	1,78 m	T
Ripostiglio	8,37 mq	9,97 mq	0,3	2,51mq	2,10	T
<b>Incidenza condominiale</b>				<b>0%</b>		
<b>superficie convenzionale totale</b>				<b>170,57 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>170,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del ripostiglio/tettoia non viene differenziata dal resede esclusivo poiché lo stesso risulta privo di copertura.

## CONSISTENZA BENE 2.

destinazione	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie convenziona	Altezza	Piano
Ripostiglio	13,70 mq	15,60 mq	0,5	7,80mq	2,38	T
<b>Incidenza condominiale</b>				<b>0%</b>		
<b>superficie convenzionale totale</b>				<b>7,80 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>7,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI.

### BENE 1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 02/03/2019	...Omissis...	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 728,46 Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4

Dal 02/03/2019 al 16/10/2019	... <i>Omissis</i> ...	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 728,46 Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4
Dal 16/10/2019 al 09/12/2020	... <i>Omissis</i> ...	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 728,46 Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4
Dal 09/12/2020 al 16/10/2025	... <i>Omissis</i> ...	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 728,46 Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4

## **BENE 2.**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 15/10/2019 al 25/11/2019	... <i>Omissis</i> ...	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,78 Piano T
Dal 25/11/2019 al 09/12/2020	... <i>Omissis</i> ...	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,78 Piano T
Dal 09/12/2020 al 16/10/2025	... <i>Omissis</i> ...	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,78 Piano T

Il sub 9 deriva dal sub 8.

## **DATI CATASTALI.**

### **BENE 1.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	257	2		A2	1	7 vani	171 mq	728,46 €	T-1	al Foglio 43 Particella 257 sub 4

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della copertura della tettoia/ripostiglio che risulta assente e che dovrà essere ripristinata.

### **BENE 2.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	257	9		C2	2	14 mq	17 mq	52,78 €	T	

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

### **STATO CONSERVATIVO.**

#### **BENE 1.**

L'appartamento presenta un discreto stato conservativo: sono presenti localizzati distacchi di intonaco nel vano scale presumibilmente dovuti ad umidità di risalita. Invece uno dei ripostigli si presenta in mediocri condizioni manutentive, la muratura non è intonacata e gli elementi costruttivi sono a vista. L'altro ripostiglio/tettoia invece risulta "scoperto": è stata rimossa la precedente copertura in lastre di eternit e sono presenti solo alcune colonne; inoltre sono state rimosse anche altre lastre che formavano una tettoia a sbalzo ed un caminetto sul fronte principale.

## **BENE 2.**

L'unità presenta un discreto stato conservativo: le pareti sono intonacate ma non tinteggiate; è stata rimossa la precedente copertura in lastre di eternit oltre ad altre lastre che formavano una tettoia a sbalzo sul fronte principale.

## **PARTI COMUNI.**

### **BENE 1.**

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale fra cui il resede identificato dal sub 7, bene comune non censibile ai subalterni 2, 6, 9 e 10.

### **BENE 2.**

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale fra cui il resede identificato dal sub 7, bene comune non censibile ai subalterni 2, 6, 9 e 10.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.**

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.**

### **BENE 1.**

L'abitazione presenta un discreto stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'unità costituisce una porzione presenta struttura portante in muratura, solaio presumibilmente in latero-cemento e copertura a padiglione con manto in tegole in laterizio. Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro semplice con avvolgibili in pvc, porte interne in legno; pavimenti in graniglia di marmo e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa.

L'unità risulta inoltre dotata di un resede esclusivo sul fronte est del lotto e di un resede a comune con accesso carrabile e pedonale da via Fratelli Cervi.

Sono presenti anche n. 2 ripostigli annessi all'abitazione e perimetrati dal resede esclusivo: uno di questi si presenta in mediocri condizioni manutentive, la muratura in parte in mattoni ed in parte in bozze di cls è a vista e la copertura è formata con lungherine in acciaio e tavelloni; il pavimento è in battuto di cemento. L'altro ripostiglio/tettoia invece risulta "scoperto": è stata rimossa la precedente copertura in lastre di eternit e risultano presenti solo alcune colonne; inoltre sono state rimosse anche altre lastre che formavano una tettoia a sbalzo ed un caminetto sul fronte principale.

### **BENE 2.**

L'unità presenta un discreto stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'edificio presenta struttura portante in muratura e copertura in pannelli sandwich; le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate. L'accesso avviene da un'ampia apertura dotata di serranda metallica ed è presente anche una finestra con telaio metallico; la pavimentazione è in battuto di cemento. Impianto elettrico minimale.

### **STATO DI OCCUPAZIONE.**

Da quanto è emerso durante il sopralluogo e sulla base della documentazione rinvenuta l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente non è emerso alcun contratto di locazione con gli esecutati in qualità di danti causa relativo all'immobile oggetto della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA.**

#### **BENE 1. E BENE 2.**

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto come zona B2 - insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale art. 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE 1.**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n. 29 del 31/03/1964 e successiva Variante prot. 5646 del 30/07/1965.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 20/12/1965 con provvedimento n.47.

In data 08/06/1993 è stata rilasciata l'autorizzazione n. 114 per l'installazione di cancello pedonale.

In data 18/12/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.89 (pratica di condono n. 116 del 22/03/1986) per realizzazione del ripostiglio e modifiche esterne - unitamente alla comunicazione di cui all'art. 48 (protocollo n. 03561 del 22/03/1986) per modifiche interne.

In data 15/11/2020 è stata presentata SCIA in sanatoria prot. n. 21732 per modifiche planimetrico-prospettiche realizzate in corso d'opera e relative al fabbricato principale ed alle pertinenze.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Castelfranco di Sotto non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti. Copia dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è allegato all'Atto di Provenienza.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati l'unità risultano alcune difformità rispetto allo stato legittimo - SCIA in sanatoria prot. n. 21732 del 15/11/2020 e Concessione Edilizia in Sanatoria n.89 del 18/12/1989:

- è stata sostituita la copertura in lastre di eternit del ripostiglio e rimossa quella della tettoia;

- sono state rimosse alcune lastre in eternit che formavano una tettoia a sbalzo ed un "caminetto" sul fronte principale.

## **BENE 2.**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n.29 del 31/03/1964 e successiva Variante prot. 5646 del 30/07/1965.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 20/12/1965 con provvedimento n. 47.

In data 08/06/1993 è stata rilasciata l'autorizzazione n. 114 per l'installazione di cancello pedonale.

In data 18/12/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.89 (pratica di condono n. 116 del 22/03/1986) per realizzazione del ripostiglio e modifiche esterne - unitamente alla comunicazione di cui all'art. 48 (protocollo n.03561 del 22/03/1986) per modifiche interne.

In data 15/11/2020 è stata presentata SCIA in sanatoria prot. n. 21732 per modifiche planimetrico- prospettive realizzate in corso d'opera e relative al fabbricato principale ed alle pertinenze.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Castelfranco di Sotto non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti. Copia dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è allegato all'Atto di Provenienza.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati l'unità risultano alcune difformità rispetto allo stato legittimo - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 89 del 18/12/1989:

- è stata sostituita la copertura in lastre di eternit andando a modificare anche in prospetto;
- sono state rimosse alcune lastre in eternit che formavano una tettoia a sbalzo sul fronte principale.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di procedura non appartengono a condominio.

**Prezzo base: € 118.000,00** (centodiciottomila/00)

**Offerta minima: € 88.500,00** (ottantomilacinquecento/00)

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00** (milleottocento/00).

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

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance Srl e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**

B) 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, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

C) Le offerte di acquisto devono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ex art. 12 e 13 del D.M. 32/2015. Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno ed all'ora stabiliti.

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

E) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

### **Offerte in modalità telematica**

1. Le offerte in via esclusivamente 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.. L'avvocato non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per

altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte. Le offerte in via telematica devono essere depositate 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 fa presente che per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea spa tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

**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 **“ESECUZIONE IMM PROC.ESEC.N.130/2025 R.E”**, **IBAN: IT28 I 05034 14022 0000 0000 3999** importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo;

**5. Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 130/2025, 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. 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;

**6.** Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l’importo di **€ 16,00** per la marca da bollo, che può essere pagata tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamenti pagoPA-utenti non registrati” presente sul Portale dei Servizi Telematici e con le modalità ivi indicate all’indirizzo: **<http://pst.giustizia.it>**, seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale. Per il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l’abilitazione. L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16/00 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

**7.** L’offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo quanto previsto dall’ art. 571 c.p.c. 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.

Nell’ipotesi in cui l’avvocato abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei

tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

**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 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un notaio, previa autorizzazione dello stesso notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del DLgs 149 del 2022. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altri soggetti giuridici, 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 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;
- 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) 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 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;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

#### **Documenti da allegare all'offerta telematica**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- 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 giustifichi i poteri. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

- se l'offerta è presentata da più persone, 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 dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

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 svolgimento della vendita telematica asincrona**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato, e verranno aperte dal professionista 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;

- in caso di presentazione di più offerte, 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.

**- la gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 11:45 del giorno 29 GIUGNO 2026.** Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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 di prolungamento.

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine massimo di 120 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 professionista delegato comunicherà 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;

- 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 fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

- l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo;

- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- l'aggiudicatario o l'assegnatario, 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 sottoscritto Delegato di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura;

- 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, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato;

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse

inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

### **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 (**PEC: salvatoreluigibenvenuto@pec.ordineavvocatilivorno.it**). 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 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 (n. 130/2025), 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, 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; - 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;

#### **e rende noto**

a) che 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 decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380) 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) che 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) che 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) che 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) 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Luigi Benvenuto