

TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare con modalità telematica asincrona

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 74/2024

Primo Esperimento di Vendita

L'Avv. Ginetta Daini Palesi con studio in 56024 San Miniato fraz. Ponte a Egola (PI) via Corridoni n. 48/B, tel. 0571-844984, email: dainipalesi@gmail.com pec: ginetta.dainipalesi@pecordineavvocatipisa.it in qualità di professionista delegata (provvedimento del G.E. dr.ssa L. Pastacaldi del 26.02.2026), a norma dell'art. 591-*bis* c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 74/2024, promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

AVVISA

che presso il proprio studio sito in San Miniato, frazione Ponte a Egola (PI) via Corridoni n. 48b, il giorno **08 luglio 2026 ad ore 14:15** si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, portale del gestore della vendita telematica Edicom Finance srl, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

LOTTO 1 (Bene 1 nella perizia estimativa)

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato a San Miniato (PI) via Matilde Sereao n. 25, piano T-1 facente parte di un più ampio fabbricato condominiale residenziale di tre piani fuori terra libero su quattro lati, con resedi esclusivi pedonali e non e resede a comune con accesso da via comunale Matilde Sereao (cfr. pag. 4 perizia).

L'appartamento si compone di resede esclusivo pedonale che conduce all'ingresso del piano terra, atrio d'ingresso e vano scale interno con doppia rampa e pianerottoli, ingresso-disimpegno zona giorno, vano soggiorno-pranzo con camino e vano armadi con accesso a due balconi, vano cucina, vano ripostiglio, bagno, disimpegno zona notte, camera con vano armadi, camera da cui si accede ad un balcone, studio con vano armadi da cui si accede ad un balcone e bagno (cfr. pag. 4 e 9-10 perizia).

Il bene presenta una superficie convenzionale di 126 mq. L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) foglio 18, part. 621, sub. 16 graffata alla part. 796, sub. 2, cat. A2, cl. 4, cons 6 vani, rendita € 740,60**. La perizia estimativa precisa che la part. 796 sub. 2 rappresenta il resede esclusivo pedonale posto al piano terra che porta all'ingresso del vano scale.

Il perito ha inoltre riscontrato il buono stato di conservazione dell'immobile (cfr. pag. 8 perizia).

Situazione urbanistica e edilizia. Dallo strumento urbanistico comunale l'appartamento risulta ubicato nella zona B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamento commerciale e residenziale (cfr. pag. 5 perizia).

La costruzione risulta antecedente al 01.09.1967. Il perito ha affermato che l'immobile risulta agibile (cfr. pag. 13 perizia) ed ha rilevato la presenza di pratiche edilizie rilasciate per modifiche interne dell'appartamento e per la manutenzione straordinaria del resede esclusivo (cfr. pag. 13 perizia).

Il perito ha evidenziato l'assenza della corrispondenza catastale e la necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto: nel bagno zona giorno è rappresentata una porta finestra anziché una finestra; nel soggiorno è rappresentata una porta finestra anziché una finestra; nella zona camino, la parete di destra non è orizzontale ma inclinata; l'altezza dell'appartamento non è 3,00 metri ma 2,90 metri; il parapetto di chiusura del balcone non è presente *“in quanto il balcone si sviluppa in modo unitario fino alla proprietà confinante compresa; a divisione del balcone tra le due proprietà vi è attualmente un vano armadi in metallo o similare, dove al suo interno è presente la caldaia murale a gas; come dimensioni il vano armadi ha una larghezza uguale alla mazzetta della muratura e una lunghezza uguale a quella del balcone”* (cfr. pag. 7 perizia).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disposizione di cui all'articolo 40, 6 comma, della legge n. 47/85 nonché all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Situazione impianti. È presente l'impianto termo idraulico e sono presenti radiatori in tutti i vani. È presente una caldaia murale a gas sita sul balcone retrostante dell'appartamento racchiusa in un armadio metallico o similare. I due bagni dell'immobile sono dotati di sanitari e uno di questi risulta cieco e, quindi, dotato di aeratore. Il perito ha rilevato, poi, la presenza di uno split di aria condizionata nel soggiorno con pompa di calore sulla copertura fabbricato. È presente, poi, l'impianto elettrico in sottotraccia, un quadro elettrico con salvavita, impianto tv, citofono e linea internet. Infine, è stata rilevata la presenza di impianto di smaltimento liquami (cfr. pag. 10 perizia).

Il perito ha rilevato l'assenza del certificato energetico dell'immobile (APE) e ha evidenziato la necessità che siano predisposte le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico, stimando un costo che oscilla tra € 2.000,00 e € 2.500,00 (cfr. pag. 13 perizia).

L'aggiudicatario, pertanto, 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 qualunque responsabilità per vizi relativi agli impianti ed eventuali difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rileva la presenza di una trascrizione di un vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645-ter c.c. gravante sul bene oggetto del lotto 1, vincolo che il Sig Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza 26.2.2026 (con la quale ha rigettato l'istanza di sospensione della procedura presentata dal debitore esecutato), ha giudicato non ostativa alla procedura.

* * *

Prezzo base LOTTO 1: € 138.000,00 (euro centotrentottomila/00),

Offerta minima LOTTO 1: € 103.500,00 (euro centotremilacinquecento/00),

Rilancio minimo di gara LOTTO 1: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita non soggetta ad IVA.

LOTTO 2 (Bene 2 nella perizia estimativa)

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà di garage sito in San Miniato (PI) via Matilde Serao n. 13 al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale per civile abitazione di tre piani fuori terra e libero su quattro lati a cui si accede attraverso resede condominiale a comune (cfr. pag 5 perizia).

Il perito ha precisato che il garage è pertinenza esclusiva del Bene 1(Lotto 1) (cfr. pag. 5 perizia).

Il bene presenta un'altezza di circa 2,25 metri e una forma pressoché rettangolare. Al garage si accede da corte a comune. Il bene presenta una superficie convenzionale di 7 mq. Il bene è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) al foglio 18, part. 621, sub. 3, cat. C/6, rendita € 70,13.**

Il perito ha identificato come sufficiente lo stato di conservazione del bene (cfr. pag. 16 perizia).

Situazione urbanistica e edilizia. Dallo strumento urbanistico comunale l'appartamento risulta ubicato nella zona B di espansione consolidata, non satura, zona di insediamento commerciale e residenziale (cfr. pag. 19 perizia). La costruzione risulta antecedente al 01.09.1967. Il perito ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale, precisando che la planimetria catastale necessita di essere aggiornata in quanto all'interno del garage va rappresentato lo spessore di pilastro con la "ricalatura" della trave in c.a. a circa 2/3 della lunghezza del garage (cfr. pag. 15 perizia).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disposizione di cui all'articolo 40, 6 comma, della legge n. 47/85 nonché all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Situazione impianti. Il perito ha rilevato la presenza di un impianto elettrico con punto accensione, punto luce e punto presa; è stato, inoltre, rilevata l'assenza della certificazione energetica dell'immobile (APE) e della dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. pag. 19 perizia). L'aggiudicatario, pertanto, 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 qualunque responsabilità per vizi relativi agli impianti e per eventuali difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rileva la presenza di una trascrizione di un vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645-ter c.c. gravante sul bene oggetto del lotto 2, vincolo che il Sig Giudice dell'Esecuzione con ordinanza 26.2.2026 (con la quale ha rigettato l'istanza di sospensione della procedura presentata dal debitore esecutato) ha giudicato non ostativa alla procedura.

* * *

Prezzo base LOTTO 2: € 7.000,00 (euro settemila/00),

Offerta minima LOTTO 2: € 5.250,00 (euro cinquemiladuecentocinquanta/00),

Rilancio minimo di gara LOTTO 2: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita non soggetta ad IVA.

Modalità di vendita asincrona

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ult. 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 www.garavirtuale.it Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità di deposito dell'offerta si evidenzia 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, oltre alla possibilità di visionare il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 di acquisto da trasmettere all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema nel caso in cui il file risulti alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal prestatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al prestatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (v. passo n. 6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di 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).

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli 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 trasmettendo al Delegato, via pec, detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; 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; 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. Se l'offerta è formulata da più persone sarà necessaria la copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà in ogni caso essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Sarà, invece, possibile indicare un termine inferiore che verrà considerato dal Delegato o dal Giudice dell'Esecuzione ai fini dell'individuazione della miglior offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Sarà possibile versare una cauzione più alta che sarà considerata dal Delegato o dal Giudice dell'Esecuzione ai fini dell'individuazione della miglior offerta;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o della diversa documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. 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 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*.
- Se l'offerente è uno straniero con cittadinanza extra UE, copia del documento di soggiorno;
- Se l'offerente intenda avvalersi della procedura di mutuo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo, 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.

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 bancario intestato a "**Tribunale di Pisa - Esecuz Immob RGE 74/2024**" al seguente **IBAN IT24A0842570960000031981590**; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "*Procedura Esecutiva n. 74/2024 R.G.E., lotto n., versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme 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. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si ricorda che la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata nel messaggio pec con cui viene trasmessa l'offerta.

I gestori della vendita telematica danno notizia agli interessati dei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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.

Deliberazione sulle offerte e modalità della vendita telematica

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente

tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima: si precisa, pertanto, che si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi alle operazioni telematiche il giorno fissato per la vendita e che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Qualora sia presentata una sola offerta efficace ma per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo base, il delegato, ai sensi dell'art 572 cpc e salvo rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione valutando la possibilità di aggiudicare ad un prezzo superiore, potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente che comunicherà al creditore procedente intimandogli di esprimere entro 15 gg il proprio parere in merito all'offerta. Nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole o ometta tale determinazione, il delegato procederà all'aggiudicazione definitiva, mentre in caso di parere contrario rimetterà gli atti al Giudice.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. La mancata effettuazione di rilanci implica la non adesione alla gara.

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni dall'avvio e terminerà alle 17:00 di lunedì 13.07.2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

All'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione al maggior offerente, stilando apposito verbale entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito della gara tra offerenti, se il prezzo più alto offerto risulterà comunque inferiore al prezzo base stabilito in questo avviso, l'immobile potrà essere assegnato al creditore che ne abbia fatto istanza ex art 588 e 589 cpc.

Il delegato contestualmente alla redazione del verbale di aggiudicazione, se del caso, dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art 583 cpc e la dichiarazione del nome del terzo ex art 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale, nonché autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art 508 cpc e nell'ipotesi di cui all'art 585 comma 2 cpc, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma.

Saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante accredito di bonifico bancario sul conto corrente della procedura o consegna al delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa - procedura esecutiva n. 74/2024 RGE", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per l'ammontare delle spese di trasferimento poste a suo carico, quali imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, oneri di trascrizione del decreto di trasferimento e quota pari alla metà del compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come sarà indicato dallo stesso professionista).

Ai sensi dell'art 1193 cc è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

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. Se il prezzo ricavato dalla vendita, 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).

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa -Procedura Esecutiva n. 74/2024 R.G.E." oppure con bonifico da accreditarsi sul conto corrente della procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ai sensi dell'art. 574 c.p.c., il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateizzazione 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.

* * * *

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà

tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il creditore procedente che intenda avvalersi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, dovrà trasmettere al professionista delegato ed al Giudice, almeno 15 gg prima della vendita, la relativa istanza unitamente alla nota di precisazione del suo credito. Il delegato ne darà avviso già nel verbale di aggiudicazione all'aggiudicatario, il quale dovrà procedere al versamento dell'intero saldo prezzo presso lo stesso professionista delegato. Quest'ultimo, ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentro anzidetta, corrisponderà, previa verifica dei presupposti legittimanti la richiesta ex art 41 TUB, direttamente al creditore fondiario (con bonifico sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo (sempre nei limiti del credito garantito da ipoteca) che sarà quantificato dal professionista delegato, il quale dovrà trattenere le somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura, come le spese di cancellazione ed i presumibili compensi degli ausiliari .

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa in persona del dr Cosimo Erriquez CF RRQCSM85R03F376A con sede in Pisa Via del Brennero, 81, tel 050 554790 ed email ivgpisa@astagiudiziaria.com oppure prenotazionipisa@astagiudiziaria.com , ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Ginetta Daini Palesi con studio in 56024 San Miniato fraz. Ponte a Egola (PI) via Corridoni n. 48/B, tel. 0571-844984.

La partecipazione alla vendita:

- implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati disponibili, per la consultazione, sui siti di pubblicità indicati sotto;

- implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- non implica l'avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali richieste di chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al Delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.
- 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 DPR 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;
- 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;
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi.

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione espressa da depositare nel fascicolo informatico della procedura - il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sempre nel rispetto delle modalità attuative indicate dal Giudice dell'Esecuzione e con spese a carico della procedura.
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.venditegiudiziarieitalia.it La prima società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito del Tribunale www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti www.casa.it e www.idealista.it. Sarà onere della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti poc'anzi richiamati inserendovi l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita e l'inclusione del link ovvero dei siti internet ove sono reperibili tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

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

Ponte a Egola/Pisa li 16 aprile 2026

La Professionista Delegata
Avv. *Ginetta Daini Palesi*