

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
ASINCRONA PURAMENTE TELEMATICA
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Antonio Moretti, Professionista Delegato, su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna del 31/03/2026, notificata via Pec il 01/04/2026, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 101/2025, promossa da (creditore procedente):

contro (esecutato/i):

AVVISA

che per il giorno **venerdì 24 luglio 2026** alle **ore 10,00** e seguenti, è fissato l'inizio delle operazioni di **vendita senza incanto in modalità ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA** dei beni immobili, di seguito descritti, suddivisi in **n. 3 (tre) lotti**, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La convocazione delle parti e degli offerenti, **presenti (collegati) esclusivamente da remoto** (presenza fisica in aula esclusa), per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il suddetto giorno **24 luglio 2026 alle ore 10,00 e seguenti** dove, presso lo **Studio del Professionista Delegato sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22** eletto quale **luogo ove si sovrintendono le operazioni di vendita**, lo scrivente delegato procederà preliminarmente alla **verifica di ammissibilità delle offerte telematiche ricevute** ed alla deliberazione sulle stesse per determinarne l'eventuale ammissione, e dove procederà poi, in caso di due o più offerte ammissibili, all'**avvio della "gara"**, con le modalità **esclusivamente telematiche** che saranno illustrate nel proseguo del presente avviso di vendita.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio ubicato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22.

BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dei beni

LOTTO N. 1 - Il lotto si compone di n. 2 beni: (riferimento beni perizia: 1 e 2)

Bene 1

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, **appartamento**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Leonardo da Vinci n. 34, ubicato all'interno di più ampio edificio residenziale di tre piani fuori-terra.

L'appartamento, cui si accede dalla pubblica via, si sviluppa interamente al **piano terra** dell'edificio residenziale.

Il CTU osserva che per il bene in questione (unitamente al Bene 2 quale sua pertinenza) *non sono presenti vincoli od oneri condominiali*.

Per una descrizione maggiormente indicativa dell'edificio residenziale all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto del presente lotto si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" posto alla pagina 11 della relazione del CTU.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'appartamento, ubicato interamente al **piano terra**, è composto da: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, studio, ingresso secondario/ripostiglio, piccolo loggiato prospiciente l'ingresso principale, giardino di pertinenza esclusiva.

Il Bene 2 (locale deposito), di seguito descritto, risulta pertinenza del presente Bene 1.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a 96 mq circa oltre al loggiato di 8 mq circa ed oltre al giardino esclusivo di mq 70 ca.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

appartamento: al foglio **43**, particella **620**, sub. **1**, categoria **A/2**, classe **2**, vani **6**, rendita catastale **€ 787,08**, consistenza catastale **119 mq**, piano **T**;

Il CTU alla pagina 10 della perizia, cui si rimanda, segnala che "sussiste corrispondenza catastale" tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre a proposito dello stato conservativo e manutentivo il CTU, alla pagina 10, indica che *l'appartamento è in buono stato conservativo*.

VINCOLI, PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI

Il CTU, alla pagina 17 specifica che *"non sono presenti vincoli od oneri condominiali"*.

Quali *"parti comuni condominiali"* il CTU a pagina 11 indica che l'appartamento ha impianti separati rispetto ad altro appartamento posto al piano primo, che costituisce il Lotto 2 – Bene 3 della presente esecuzione, ma, a differenza dei contatori elettrici che sono due, per le utenze di acqua e gas i due appartamenti (Bene 1 e Bene 3) dispongono di un solo contatore.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 7 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti "privati" sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, 02/12/2025, l'unità abitativa pignorata (appartamento), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **libera**.

Allo stato attuale non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli* e neppure “*servitù, censi, livelli o usi civici*” gravanti sui detti beni.

Tuttavia il CTU precisa, a pagina 11, che il contatore elettrico dell'appartamento posto al primo piano (Lotto 2 – Bene 3 della presente esecuzione) è posto all'interno del ripostiglio dell'appartamento qui descritto (Lotto 1 – Bene 1) per cui laddove si addivenga, post vendita, a due diverse proprietà (rispetto ad oggi dove la proprietà è unica) vi sarà da concedere l'accesso al nuovo proprietario ovvero ubicare in un diverso luogo il relativo contatore.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) dell'unità abitativa in oggetto, è pervenuta ad uno dei debitori esegutati, tramite *ricongiungimento automatico di usufrutto* in data 07/06/2024 quando la quota di 1/3 concessa in usufrutto a terzi e detenuta in “nuda proprietà” si è, appunto, ricongiunta per il decesso dell'usufruttuario; lo stesso esegutato era già pieno proprietario dei restanti 2/3 mediante atto di divisione a rogito Notaio Ugo De Crescenzo Rep. N. 18191 del 06/03/1991, trascritto a Pisa il 13/03/1991 n. part. 2965.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 15 e 16 della perizia nella quale il CTU segnala delle particolarità rilevanti tra le quali delle “lievi difformità” che potrebbero, secondo lo stesso CTU, essere “sanate”; circostanza della quale il perito ha tenuto conto nella determinazione della stima del bene in questione.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU (pagina 16), non si evincono gli “impianti” di cui risulta dotato l'appartamento in argomento che tuttavia si presumono senz'altro esistenti (elettrico, idrico, gas, termico ovvero tutti quelli tradizionali) visto quanto riportato dallo stesso CTU a proposito delle *parti comuni* e delle *servitù* (si veda sopra) e che nella CTU si dichiara che “*non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti: elettrico – termico – idrico*”.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 eventuali 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, per il bene immobile in argomento, nella relazione il ridetto CTU, alla pagina 16, riporta che non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Bene 2

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, locale deposito, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI), via Leonardo da Vinci n. 8, pertinenza del Bene 1 adiacente all'edificio residenziale dove si trova l'appartamento servito.**

Al locale deposito, che comprende l'annesso e separato locale caldaia e che si sviluppa interamente al **piano terra** dell'edificio residenziale si accede attraverso una corte/resede di proprietà esclusiva.

Il CTU osserva che per il bene in questione (unitamente al Bene 1 di cui è pertinenza) *non sono presenti*

vincoli od oneri condominiali.

Per una descrizione maggiormente indicativa dell'edificio residenziale all'interno del quale si trova il locale deposito oggetto del presente lotto si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" posto alla pagina 11 della relazione del CTU.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

Il locale deposito, ubicato interamente al **piano terra**, è composto da un unico vano e risulta pertinenza del Bene 1 facente parte del presente lotto.

La superficie netta complessiva del locale deposito/caldaia è pari a 30 mq circa oltre al resede esclusivo di mq 208 ca.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

appartamento: *al foglio 43, particella 933, sub. 3, categoria C/3, classe 4, rendita catastale € 167,33, consistenza catastale 27 mq, piano T;*

Il CTU alla pagina 10 della perizia, cui si rimanda, segnala che "sussiste corrispondenza catastale" tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre a proposito dello stato conservativo e manutentivo il CTU, alla pagina 10, indica che *l'appartamento è in modesto stato conservativo.*

VINCOLI, PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI

Il CTU, alla pagina 17 specifica che *"non sono presenti vincoli od oneri condominiali"*.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 7 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti "privati" sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, 02/12/2025, l'unità abitativa pignorata (locale deposito), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava ***occupata dal debitore esecutato proprietario e dal coniuge.***

Allo stato attuale non risultano, dalla lettura della perizia, *"patti pregiudizievoli e neppure "servitù, censi, livelli o usi civici" gravanti sui detti beni.*

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) dell'unità abitativa in oggetto, è pervenuta ad uno dei debitori esecutati, tramite atto di compravendita e patti ulteriori a rogito Notaio Ugo De Crescenzo Rep. N. 27385 del 27/07/1992, trascritto a Pisa il 29/07/1992 n. part. 7051.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 15 e 16 della perizia nella quale il CTU non segnala particolarità relativamente al "locale deposito" ivi descritto.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU (pagina 16), non si evincono gli "impianti" di cui risulta dotato il locale deposito in argomento che tuttavia si presumono senz'altro esistenti (almeno elettrico).

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 eventuali 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, per il bene immobile in argomento, nella relazione il ridetto CTU l'argomento non risulta trattato con riguardo al bene ivi descritto (pertinenza del Bene 1).

LOTTO N. 2 - Il lotto si compone di n. 1 beni: (riferimento beni perizia: 3)

Bene 3

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, **appartamento**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Leonardo da Vinci n. 32, ubicato all'interno di più ampio edificio residenziale di tre piani fuori-terra.

All'appartamento che si sviluppa ai **piani primo e secondo** dell'edificio residenziale, si accede mediante scala esterna scoperta che insiste sul resede di altra proprietà.

Il CTU osserva che per il bene in questione *non sono presenti vincoli od oneri condominiali*.

Per una descrizione maggiormente indicativa dell'edificio residenziale all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto del presente lotto si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" posto alla pagina 20 della relazione del CTU.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'appartamento, ubicato **piano primo e secondo**, è composto al p1 da: terrazza, ingresso, cucinotto, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo; al p2 accessibile da scala interna da: ripostiglio, bagno, lavanderia, disimpegno, terrazza.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a 170 mq circa oltre alle terrazze di mq 81 ca.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

appartamento: al foglio **43**, particella **620**, sub. **2**, categoria **A/2**, classe **2**, vani **9**, rendita catastale € **1.180,62**, consistenza catastale **192 mq**, piano **1-2**;

Il CTU alla pagina 19 della perizia, cui si rimanda, segnala che "sussiste corrispondenza catastale" tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre a proposito dello stato conservativo e manutentivo il CTU, alla pagina 10, indica che *l'appartamento è in buono stato conservativo*.

VINCOLI, PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI

Il CTU, alla pagina 17 specifica che *"non sono presenti vincoli od oneri condominiali"*.

Quali *"parti comuni condominiali"* il CTU a pagina 20 indica che l'appartamento ha impianti separati rispetto ad altro appartamento posto al piano terra, che costituisce il Lotto 1 – Bene 1 della presente esecuzione, ma, a differenza dei contatori elettrici che sono due, per le utenze di acqua e gas i due appartamenti (Bene 1 e Bene 3) dispongono di un solo contatore.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 17 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti "privati" sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, 02/12/2025, l'unità abitativa pignorata (appartamento), come da Consulenza Tecnica

di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava ***occupata dal debitore esecutato proprietario e dal coniuge non esecutato.***

Allo stato attuale non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli e neppure “servitù, censi, livelli o usi civici”* gravanti sui detti beni.

Tuttavia il CTU precisa, a pagina 20, che la scala esterna di accesso all'appartamento oggetto del presente lotto insiste sul resede esclusivo dell'appartamento compreso nella presente esecuzione (Bene 1 del Lotto 1) e che il contatore elettrico dell'appartamento oggetto del presente lotto è posto all'interno del ripostiglio del medesimo appartamento (Bene 1 del Lotto 1) per cui laddove si addivenga, post vendita, a due diverse proprietà (rispetto ad oggi dove la proprietà è unica) vi sarà da costituire la servitù di passo per la scala esterna ed ottenere il diritto di accesso all'appartamento del piano terra ovvero di ubicare in un diverso luogo il relativo contatore.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) dell'unità abitativa in oggetto, è pervenuta ad uno dei debitori esecutati, tramite *ricongiungimento automatico di usufrutto* in data 07/06/2024 quando la quota di 1/3 concessa in usufrutto a terzi e detenuta in “nuda proprietà” si è, appunto, ricongiunta per il decesso dell'usufruttuario; lo stesso esecutato era già pieno proprietario dei restanti 2/3 mediante atto di divisione a rogito Notaio Ugo De Crescenzo Rep. N. 18191 del 06/03/1991, trascritto a Pisa il 13/03/1991 n. part. 2965.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alla pagina 23 della perizia nella quale il CTU segnala delle particolarità rilevanti tra le quali delle “lievi difformità” che potrebbero, secondo lo stesso CTU, essere “sanate”; circostanza della quale il perito ha tenuto conto nella determinazione della stima del bene in questione.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU (pagina 23), non si evincono gli “impianti” di cui risulta dotato l'appartamento in argomento che tuttavia si presumono senz'altro esistenti (elettrico, idrico, gas, termico ovvero tutti quelli tradizionali) visto quanto riportato dallo stesso CTU a proposito delle *parti comuni* e delle *servitù* (si veda sopra) e che nella CTU si dichiara che “*non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti: elettrico – termico – idrico*”.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 eventuali 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, per il bene immobile in argomento, nella relazione il ridetto CTU, alla pagina 23, riporta che non esiste il *certificato energetico dell'immobile / APE; tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.*

LOTTO N. 3 - Il lotto si compone di n. 1 beni: (riferimento beni perizia: 4)

Bene 4

La piena proprietà per il 25% (2/8) di bene immobile, terreno agricolo, sito in Comune di Buti (PI), Via Sarzanese Valdera, accessibile attraverso strada poderale direttamente dalla via Sarzanese Valdera.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

Il terreno agricolo in questione risulta di superficie complessiva pari a **7180 mq circa**.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Terreni* nel Comune di Buti (PI), i beni immobili in questione risultano:

terreno: *al foglio 10, particella 96, qualità **oliveto**, classe 3, superficie ha are ca 7180 mq, reddito dominicale € 11,12, reddito agrario € 7,42, piano T;*

Il terreno agricolo, sulla cui conformazione (forma e altimetria) il CTU non si pronuncia, risulta, alla data della perizia (pagina 25), *in buono stato* e coltivato *in prevalenza secondo la qualità indicata nella documentazione catastale (oliveto) anche se alcune zone risultano essere incolte ed è presente una fitta vegetazione*. Il CTU osserva che il terreno è *privo di qualsiasi recinzione* e pertanto *di libero accesso* da parte di chiunque.

VINCOLI, PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI

Il CTU non riferisce alcunché su questi aspetti.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 24 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, 02/12/2025, per il terreno agricolo in questione *non risultano contratti di affitto in essere* mentre relativamente alla “**stato di occupazione**” il CTU, stante la mancata presenza dei proprietari, non si è pronunciato (si tenga altresì conto che il terreno risulta in questa esecuzione per il solo 25% e che, salvo errori, i comproprietari del residuo 75%, oltre ai due esecutati, sarebbero attualmente cinque persone fisiche non esegutate, almeno nella presente procedura).

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” mentre a proposito di “*servitù, censi, livelli o usi civici*” gravanti sui detti beni si rimanda alle pagine 25 e 26 della CTU dove il perito descrive il diritto di accesso (servitù di passo) tramite strada poderale.

PROVENIENZA

La piena proprietà per 2/8 (25%) del terreno agricolo in oggetto, è pervenuta ai due debitori esecutati, con atto di compravendita a rogito Notaio Mario Marinella Rep. N. 6406 del 30/12/1992, trascritto a Pisa il 20/01/1993 al n. part. 603.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA’ EDILIZIA

Si rimanda alla pagina 2 della perizia nella quale il CTU segnala che vi sarebbero una (o più) baracche in lamiera “abusive” che dovranno essere rimosse, indicando il costo stimato per tale rimozione. L’incertezza è dovuta ad una impossibilità di accesso completo al terreno da parte del CTU per la fitta vegetazione che impedisce la esatta comprensione dei confini precisi.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI, CERTIFICAZIONE ENERGETICA E C.D.U.

Trattandosi di terreni agricoli, gli stessi non sono verosimilmente dotati di alcun “impianto” anche se dalle risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU ciò non si evince con assoluta certezza visto che il CTU non si esprime in merito.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 eventuali 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, per i beni immobili in argomento (n. 1 terreno agricoli), nella relazione il ridetto CTU non si esprime sul “certificato energetico dell'immobile / APE”; tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Trattandosi di terreni agricoli, in sede di emissione del decreto di trasferimento dovrà essere prodotto, a carico del futuro aggiudicatario, il “certificato di destinazione urbanistica CDU” del terreno agricolo che compone il lotto.

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

I beni descritti e suddivisi nel/nei lotto/i di cui sopra, sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

LOTTO n. 1

Composto **dall'unità abitativa** (appartamento bene 1) e dalla **relativa pertinenza** (locale deposito bene 2) come già descritti:

- **prezzo base € 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00);**
- **offerta minima € 115.500,00 (Euro centoquindicimilacinquecento/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 cpc € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00);**

LOTTO n. 2

Composto **dall'unità abitativa** (appartamento bene 3) come già descritta:

- **prezzo base € 212.000,00 (Euro duecentododicimila/00);**
- **offerta minima € 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 cpc € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00);**

LOTTO n. 3

Composto **dal terreno agricolo** (oliveto bene 4) come già descritto:

- **prezzo base € 2.000,00 (Euro duemila/00);**
- **offerta minima € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 cpc € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00);**

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita dei beni pignorati sopra descritti viene svolta, come detto, attraverso la modalità **ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA**, come disposto dal Sig. GE in sede di ordinanza di vendita.

Ai fini della presentazione dell'offerta, pertanto, gli interessati devono obbligatoriamente predisporre e presentare apposita **OFFERTA TELEMATICA** (da remoto) seguendo precise regole che saranno subito di seguito tracciate.

L'ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E. dispone, per la modalità di vendita "telematica", unica ammissibile nella presente esecuzione, che:

- a) **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** è nominato quale **GESTORE** della vendita telematica;
- b) www.astetelematiche.it è il **PORTALE** che deve necessariamente utilizzare il gestore;
- c) **Lo scrivente professionista delegato** è il **REFERENTE** della vendita telematica.

Soggetti legittimati a presentare offerte TELEMATICHE (da remoto)

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, purché dotato degli elementi minimi per operare in modalità telematica (da remoto) che saranno elencati, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, anche per singolo lotto, "unicamente" di persona o a mezzo di procuratore legale (avvocato) ma, in quest'ultimo caso, solo per persona da nominare, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

In particolare, si rammenta che il **procuratore legale** (dicasi oggi Avvocato iscritto all'Ordine Forense) che offra da remoto **per persona da nominare, avendo cura di specificare la circostanza nel testo dell'offerta telematica**, dovrà dichiarare, presso lo studio del Professionista Delegato, **nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della **procura speciale notarile**, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendo via PEC la comunicazione di nomina in copia per immagine con attestazione di conformità; in caso non ottemperi anche solo ad una delle appena ricordate modalità, sarà egli stesso considerato quale aggiudicatario.

Nel caso di offerta presentata da procuratore legale per persona da nominare, lo stesso procuratore non potrà presentare, nell'ambito della presente procedura, offerte per altri soggetti (si ritiene invece che lo stesso procuratore possa presentare offerte relative a più lotti della stessa esecuzione purché sempre a favore dello stesso soggetto mandante); in caso di mancata osservanza di quest'ultima disposizione, tutte le offerte riferite a tale procuratore speciale saranno automaticamente escluse.

Per ciò che concerne la possibilità di offerta da remoto da parte del **procuratore speciale** per conto cioè di terzi “dichiarati” (diversa rispetto a quella per persona da nominare), l’ordinanza di delega esclude questa possibilità che, pertanto, **non è praticabile.**

Modalità di presentazione delle offerte da remoto

Le offerte di acquisto in via telematica (da remoto) devono essere depositate, in modalità telematica ex art. 12 e 13 D.M. n. 32/2015, personalmente dall’offerente o dal nominato procuratore legale “per persona da nominare”, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., esclusivamente tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere direttamente dalla scheda del lotto in vendita a mezzo di apposito link presente sul “portale” del “gestore” della vendita telematica entro le ore 13.00 del giorno 23 luglio 2026 inviando le offerte all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si segnala che, in sede di predisposizione dell’offerta, **vi è la possibilità di usufruire dell’assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l’Ufficio di assistenza alle vendite telematiche ubicato presso il Tribunale di Pisa.**

L’offerta telematica si intende depositata da parte dell’avente diritto nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA.

L’offerta da remoto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un “**certificato di firma digitale**” in corso di validità (*smart card, pen drive* ed altri) rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa, insieme a tutti gli allegati che saranno descritti, a mezzo di “**casella di posta elettronica certificata (PEC)**”, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato ad internet b) firma digitale c) casella PEC

In alternativa a quanto appena detto, ove si voglia evitare l’utilizzo della firma digitale, è possibile trasmettere l’offerta da remoto ed i documenti allegati, a mezzo di “**casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica**” (**cd casella DEDICATA**) ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, in quanto, in questa ipotesi, è il gestore del servizio di posta elettronica certificata che attesta nel messaggio che genera (o in un suo allegato) di aver lui stesso provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa puntuale identificazione del richiedente la casella “dedicata” oppure di colui che deve sottoscrivere l’offerta.

Si puntualizza tuttavia che questa modalità, alternativa, di presentazione dell’offerta da remoto sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all’art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015, per cui, fino a che questo non sia attuato, l’unica modalità di presentazione da remoto rimane la prima tracciata.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato internet b) casella PEC AD HOC per vendita telematica

L'offerente da remoto deve effettuare, preventivamente rispetto al deposito dell'offerta, un bonifico bancario per il versamento del **DEPOSITO CAUZIONALE** ed il pagamento, in modalità telematica, del **BOLLO** (marca da bollo) dovuto per legge sull'offerta (attualmente pari ad € 16,00); le modalità concrete vengono descritte subito di seguito e le ricevute di avvenuto pagamento (bonifico e bollo) dovranno essere allegate (semai previa scansione) all'offerta da remoto effettuata dall'offerente.

DEPOSITO CAUZIONALE il versamento, anticipato rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente telematico per una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite BONIFICO BANCARIO sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, già aperto dallo scrivente presso la [Banca Popolare di Lajatico scpa](#) agenzia Santa Croce sull'Arno (PI) n. 40935 avente il seguente **codice IBAN IT 71 U 05232 71160 00000040935**; importo che sarà trattenuto in caso di futuro rifiuto di acquisto. Il bonifico suddetto, che dovrà avere la seguente causale "Proc. Esec. n. 101/2025 R.G.E. - lotto n. 1 (ovvero lotto n. 2 o lotto n. 3)- versamento cauzione" dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano accreditate e visibili sul detto conto corrente almeno il giorno precedente l'udienza di inizio della vendita telematica già indicato in quanto, nel caso in cui in tale momento non dovesse essere riscontrato l'accredito sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'ordinanza di vendita raccomanda, pertanto, agli offerenti, di effettuare il bonifico con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla scadenza delle offerte o di contattare il proprio istituto di credito per chiedere l'esatta tempistica di effettivo trasferimento/accredito delle somme sul conto corrente della procedura.

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 tramite bonifico bancario accreditando esclusivamente lo stesso conto corrente usato per l'originario versamento della cauzione.

BOLLO SU OFFERTA il versamento, preventivo rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente da remoto per l'importo dovuto per legge (€ 16,00 oggi per ogni offerta) esclusivamente in modalità telematica, salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Può essere pagato tramite "carta di credito" o "bonifico bancario" attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA – Utenti non registrati" presente sul "Portale dei Servizi Telematici" all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. Il sistema genererà una "ricevuta di pagamento" del bollo digitale che, come detto, dovrà essere allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta da remoto.

Contenuto dell'offerta TELEMATICA (da remoto) e documenti da allegare digitalmente

L'offerta, sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente ed inviata per PEC (ovvero trasmessa direttamente a mezzo *Casella PEC per la vendita telematica*) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. ed in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta fatto salvo il caso di offerta fatta per persona da nominare di cui *infra*); 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 ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in **regime patrimoniale di comunione dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (ed allegati alla PEC fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso). Se l'offerta è formulata da **più persone**, dovranno essere indicate con chiarezza le percentuali di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione e dovrà essere obbligatoriamente allegata alla PEC copia, anche per immagine, della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti che non sottoscrivono digitalmente** (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*). Se l'offerente è **minorenne**, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata a mezzo PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è un **interdetto**, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente ed inviata per PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è una **società (avente o meno personalità giuridica)** dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante (o del socio/i illimitatamente responsabile/i che sottoscrive l'offerta nel caso di PERSONA NON GIURIDICA) che dovrà sottoscrivere digitalmente e personalmente l'offerta da remoto (o trasmettere direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*), inoltre dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, risalente a non oltre 60 giorni precedenti alla presentazione dell'offerta e con dati aggiornati a quel momento, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso legale rappresentante (ad esempio verbale notarile di assemblea);

2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: *Tribunale di Pisa Sezione Esecuzioni Immobiliari*;
3. L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura: **R.G.E. 101/2025**;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto (o "lotto unico" ove questo sia il caso);
5. L'indicazione del Delegato alla vendita (referente) della procedura: Dott. Antonio Moretti;
6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **24/07/2026** ore **10,00**;
7. Il prezzo offerto che potrà essere inferiore di non oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base;
8. Il termine (il sistema chiede una data precisa) di pagamento del saldo-prezzo e degli oneri accessori che non potrà in nessun caso superare i 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (la data di aggiudicazione coincide in ogni caso con il giorno dell'esperimento di vendita sia in caso di "gara" sia in caso di offerta unica inferiore al prezzo base e rimessione della decisione sulla aggiudicazione definitiva al creditore procedente/G.E.).

E' possibile l'indicazione di un termine inferiore ai 120 gg, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti, come vedremo, dal Delegato e dal Giudice, per l'individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui come termine di pagamento venga indicata nell'offerta telematica una data che scade dopo il centovesimo giorno di calendario successivo all'esperimento di vendita (nel caso di specie successivamente al **21/11/2026**), come da ordinanza di delega, l'offerta sarà da considerarsi ammissibile (salvo altri errori fatali) e la data di pagamento del saldo prezzo sarà automaticamente ricondotta all'ultimo giorno utile appena rammentato sopra, senza che, per nessuna ragione, l'offerente possa eccepire eccezione alcuna;
9. L'indicazione dell'importo versato, con le modalità suddette, a titolo di **cauzione**, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, con avvertenza che tale importo sarà trattenuto nelle casse della procedura in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente.

E' possibile il versamento di una cauzione più alta rispetto alla minima, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti, come vedremo, dal Delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;
10. L'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione comunque attestante il versamento della stessa (copia della contabile di bonifico di avvenuto pagamento);
11. L'indicazione del codice IBAN del conto di addebito della somma versata tramite bonifico a titolo di cauzione a favore della procedura esecutiva;

12. L'indicazione dell'indirizzo della casella PEC (o *PEC dedicata per vendita telematica*) utilizzata per trasmettere, da remoto, l'offerta telematica alla quale si indirizzeranno, e si intenderanno pertanto ricevute, tutte le comunicazioni previste;
13. L'indicazione di un eventuale recapito telefonico (esclusivamente cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste;
14. **L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti: la presentazione dell'offerta già sottintende quanto appena sopra ma è comunque fatta salva la possibilità per il referente di considerare inammissibile l'offerta che ne sia priva;**
15. Se l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. intenda pagare il saldo-prezzo facendo ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, **la circostanza deve essere indicata nel testo dell'offerta;** entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno comunque essere erogate integralmente direttamente sul c/c della procedura;
16. l'eventuale **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa", "prezzo valore" ecc.), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima ovviamente del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere versati dall'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, gli ulteriori oneri a suo carico.

All'offerta dovranno essere ALLEGATI i seguenti documenti (sempre da includersi quali documenti scannerizzati ed allegati alla PEC di invio dell'offerta telematica):

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente persona fisica, o del legale rappresentante (soggetto con poteri di firma) se offerta presentata da una società (con o senza personalità giuridica);
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica (vedi *supra*);
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione (vedi *supra*);
- d) se il soggetto offerente è **coniugato, in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (fatta salva la facoltà di deposito degli stessi documenti all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo-prezzo e accessori);
- e) se il soggetto offerente è **minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del genitore che presente l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- f) se il soggetto offerente è **interdetto**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante sottoscrittore che presenta l'offerta oltre copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una **società** (o diversa 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, e, ove occorrente, l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, che giustifichino i poteri del soggetto (di norma il legale rappresentante) sottoscrittore dell'offerta; nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori necessari per la validità dell'offerta telematica presentata;
- h) se l'offerta è presentata **da più persone**, copia della procura da redigersi esclusivamente per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti che non sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*).
- i) se l'offerente è uno **straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea**, copia del documento di soggiorno;

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta da remoto, presentata secondo le appena descritte modalità è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi (non collegato da remoto) alle operazioni del giorno fissato per la vendita anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente telematico.

Offerte da remoto inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- *le offerte pervenute (ricevuta generata) oltre il termine indicato nel presente avviso: **dopo le ore 13,00 del 23/07/2026;***

- *le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;*

- *le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.*

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **24/07/2026** alle **ore 10,00** il referente/delegato procederà all'esame delle offerte pervenute entro il termine prefissato tramite il portale del gestore della vendita con collegamento operato telematicamente dallo studio del professionista delegato come indicato all'inizio del presente avviso di vendita; **le "buste" contenenti le offerte telematiche, verranno aperte solo al momento dell'inizio dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica all'ora ed il giorno suddetto.**

Gli offerenti in modalità telematica (da remoto) partecipano alla vendita esclusivamente tramite "area riservata" del sito del "Gestore della vendita telematica", accedendo alla stessa **con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita (entro le ore 9,30 circa) alla casella di posta elettronica certificata (PEC), "tradizionale" o "dedicata", utilizzata per la trasmissione dell'offerta;**

A partire dal suddetto orario di inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvede a verificare, per ogni offerta, l'avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura ed in caso di esito positivo verifica la validità dell'offerta formulata, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, allegati compresi, procedendo, conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti ed accogliendo/dichiarando *ammissibili* le offerte ritenute *regolari* ed al contrario *inammissibili* o *inefficaci* quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di delega e dalla legge.

I dati personali di ciascun offerente da remoto non saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura almeno sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, grazie alla sostituzione automatica, direttamente sul portale e direttamente a cura del *gestore della vendita*, del nome dell'offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Modalità di aggiudicazione – Modalità di eventuale "gara" tra gli offerenti

Al termine dell'esame delle offerte e di declaratoria di quelle *ammissibili* da parte del Delegato, potranno verificarsi, per ogni lotto, le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta telematica valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione, per quel lotto, di una **sola offerta telematica valida, di importo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta (**anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto**).

b. Unica offerta telematica valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione, per quel lotto, di una **sola offerta telematica valida, di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, si procederà alla *aggiudicazione provvisoria* a favore dell'unico offerente (**anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto**); il delegato dovrà a quel punto valutare se vi sono *specifiche condizioni afferenti il lotto in questione* che

consentano, oggettivamente, di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, nel qual caso rimetterà gli atti al Sig. G.E. allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In caso non ravvisi tali specifiche condizioni, comunicherà al creditore precedente l'avvenuta "aggiudicazione provvisoria" allegando il relativo verbale, concedendo allo stesso un termine di 15 gg per esprimere le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'unica offerta telematica ricevuta; lo stesso delegato procederà alla "aggiudicazione definitiva" sia nel caso di espressione di parere "scritto" favorevole da parte del creditore precedente sia nel caso di in cui lo stesso manchi di esprimere le proprie determinazioni nel termine assegnato, Rimetterà invece gli atti al giudice in caso di espressione di parere "scritto" contrario all'aggiudicazione da parte del creditore precedente.

c. Pluralità di offerte telematiche valide – "gara"

In caso di presentazione, per ogni singolo lotto, di più offerte telematiche ritenute valide al termine dell'esame dal delegato, si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta.

Per decidere quale sia l'offerta più alta da porre a base della "gara", il delegato valuterà, ai sensi dell'art. 573, comma 3, cpc, gli elementi in base alla "sequenza" seguente:

- a) l'offerta più alta in termini monetari tra quelle giudicate ammissibili;
- b) il deposito cauzionale versato, a parità di prezzo offerto, con preferenza di quella con cauzione più alta;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di prezzo e cauzione, con preferenza di quella con termine di pagamento più breve;
- d) la tempistica di presentazione dell'offerta, a parità di prezzo, cauzione e termine di pagamento, con preferenza di quella presentata per prima (*generazione della ricevuta telematica*).

Le offerte telematiche giudicate regolari (ammissibili) abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara alla quale l'offerente stesso è libero o meno di partecipare; solo qualora rilanci sarà considerato partecipante alla gara.

Qualora l'offerente non rilanci ma la sua offerta sia quella più alta e nessuno degli altri offerenti ammessi alla gara rilanci, il bene sarà a lui aggiudicato, quale miglior offerente.

La gara si svolgerà mediante rilanci, effettuati nel rispetto obbligatorio del rilancio minimo indicato *supra*, ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei detti rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara in modalità ASINCRONA si svolgerà in un **periodo temporale di 5 (cinque) giorni**, a partire dal giorno di inizio delle operazioni di vendita con scadenza (per l'effettuazione dei rilanci) alle ore **17,00 di mercoledì 29/07/2026** (quinto giorno successivo a quello di avvio delle operazioni); qualora vengano effettuati rilanci (offerte in rialzo) negli ultimi 10 (dieci) minuti prima delle ore 17,00 del giorno suddetto, la scadenza della gara si prolungherà automaticamente di 10 (dieci) minuti, quale *extra-time* necessario per

dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare l'ultimo rilancio dagli stessi desiderato, e così di seguito fino alla mancata presentazione di rilanci (offerte in aumento) nell'ultimo periodo di *extra-time* generato dal sistema.

Durante i cinque giorni di durata della gara, il gestore della vendita telematica, comunicherà, ai partecipanti, ogni rilancio effettuato dagli offerenti ammessi alla gara all'indirizzo di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato in sede di offerta, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico atto allo scopo.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, come suesposto, eventuali *extra-time* compresi, il gestore della vendita comunicherà a tutti i partecipanti, con le stesse modalità, la maggiore offerta formulata inviando, nel contempo, al solo delegato/referente, l'elenco dei rilanci succedutisi e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione "definitiva" al maggior offerente entro il giorno lavorativo (sabati esclusi) immediatamente successivo al termine della gara.

d. Presentazione di sole offerte telematiche non valide o inefficaci – ripetizione esperimento agli stessi prezzi

Qualora tutte le offerte telematiche presentate si rivelino invalide od inefficaci, il delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

e. Nessuna offerta telematica presentata (esperimento deserto)

In mancanza di offerte telematiche, il Professionista Delegato dichiarerà, per il lotto interessato, la chiusura delle operazioni (esperimento deserto) e procederà ad un nuovo esperimento di vendita, oppure secondo le diverse disposizioni dell'ordinanza.

Verbale delle operazioni di vendita

Il delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia, a mezzo p.c.t., nel fascicolo dell'esecuzione con gli eventuali allegati per ogni esperimento di vendita.

Il verbale, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla eventuale gara e le loro osservazioni, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il verbale, solo ove si raggiunga l'aggiudicazione, è altresì comunicato al creditore procedente ed ai creditori iscritti ex art. 572, comma 1, c.p.c.

Offerenti non aggiudicatari

All'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all/ai soggetto/i offerente/i che non siano risultati aggiudicatari, esclusivamente

mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente non aggiudicatario per il versamento della cauzione con addebito del c/c della procedura sul quale la cauzione è conferita ed il riaccredito del conto corrente "di provenienza", anche se sull'offerta fosse stato indicato un codice IBAN differente.

OFFERTE TELEMATICHE IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il Ministero della Giustizia, fisiologicamente per motivi di manutenzione, comunica, a mezzo del Responsabile per i Sistemi Informativi Autorizzati, al Gestore della Vendita Telematica, i **casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**.

Di tali casi programmati il Gestore è tenuto a darne notizia agli interessati (offerenti da remoto) mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, gli stessi ove è eseguita la pubblicità delle vendite ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

Ove l'offerente da remoto intenda effettuare la propria offerta e si accorga che la stessa non possa essere avanzata **poiché ci si trova in un caso programmato di mancato funzionamento** che si protrarrà fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa da remoto, potrà, **ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso**, indirizzare la PEC contenente l'offerta, che avrà le stesse identiche caratteristiche già ampiamente narrate, al seguente indirizzo PEC:

antonio.moretti@pec.odcecpisa.it

Sarà cura del Gestore, il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, ritirare le offerte così formulate da inserirle nel portale dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti.

Contrariamente ai casi "programmati", nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati **"non programmati"** o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente da remoto potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo caso, infatti, è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno indicate (tendenzialmente a mezzo bonifico bancario a valere sul c/c della procedura), dovrà versare, entro il termine di 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (o entro il minor termine dallo stesso eventualmente indicato nell'offerta), il **prezzo di**

aggiudicazione detratta la cauzione versata, e il **fondo spese forfetario costituente il deposito per le spese di trasferimento**.

Si precisa che il conteggio dei 120 (centoventi) giorni (o il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) inizia **in ogni caso** a decorrere dal giorno dell'esperimento di vendita (nel caso di specie dal **03/07/2026**) sia qualora al termine delle operazioni di vendita il Delegato individuasse un miglior offerente cui aggiudicare definitivamente il lotto sia nel caso di aggiudicazione "provvisoria", con necessità di attendere le determinazioni del creditore procedente nel solo caso di offerta telematica unica, ritenuta valida, che si attesti tra il prezzo minimo ed il prezzo base dell'esperimento.

Il richiesto "fondo spese" contiene ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) a carico, appunto, dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, e sono pertanto da aggiungersi al detto "fondo spese", la metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute e/o da sostenersi, inizialmente richieste a forfait, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'importo del suddetto fondo spese sarà comunicato, a mezzo posta elettronica, all'indirizzo comunicato dall'aggiudicatario in sede di offerta telematica, entro il più breve tempo possibile, dal Professionista Delegato all'aggiudicatario non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo; in ogni caso il lasso di tempo a ciò occorrente, non interrompe il conteggio dei 120 (centoventi) gg (o termine inferiore) sopra descritto.

A consuntivo, l'eventuale surplus versato dall'aggiudicatario, rispetto alle spese a suo carico effettivamente sostenute dal Delegato, sarà restituito all'aggiudicatario stesso a mezzo bonifico o A/C a scelta dello stesso; nel caso in cui tale importo fosse di entità modesta (indicativamente al di sotto degli € 750,00) lo stesso potrebbe essere oggetto di restituzione in seno al progetto di distribuzione finale delle somme.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrebbe essere determinato in misura diversa dal Sig. G.E., potendo comportare, semmai, la necessità di conguaglio successivo.

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo-prezzo di cui sopra, dovrà provvedere all'invio al delegato della **ricevuta** (contabile bancaria) di **avvenuto pagamento**, a mezzo mail all'indirizzo che sarà comunicato dal delegato stesso

Unitamente alla ricevuta, l'aggiudicatario dovrà inviare, una volta debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta, la DICHIARAZIONE ai sensi dell'art. 585, comma 4, CPC, avente ad oggetto quanto prescritto dall'art. 22 del D.Lgs n. 231/2007 (normativa ANTIRICICLAGGIO); sarà cura del delegato inviare a mezzo mail un fac-simile di tale dichiarazione "da compilarsi", contemporaneamente alla comunicazione del conteggio del "fondo spese" da versarsi come visto sopra.

Si comunica fin d'ora che, in caso di mancata consegna della detta "dichiarazione antiriciclaggio", non si procederà con il trasferimento della proprietà (o altro diritto reale) dei beni staggiti anche in presenza di regolare e tempestivo pagamento di tutto quanto dovuto dall'aggiudicatario.

Pagamento del prezzo mediante subentro/assunzione del debito dei creditori ipotecari

L'aggiudicatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., può concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato.

In questo caso, ai fini di considerare corrisposto il saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e **chiedere** al delegato di procedere, ai sensi dell'art. 591**bis**, comma 3, n. 10 c.p.c., alla determinazione delle spese di procedura ed a richiedere al Sig. GE l'autorizzazione alla assunzione del debito come totale (o parziale) saldo-prezzo ed a procedere al pagamento delle sole somme relative a tutte le spese di procedura al netto della cauzione già versata in sede di offerta.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Si precisa che anche laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero D.Lgs. 385/1993, art. 38 (credito avente rango fondiario) **l'aggiudicatario è comunque tenuto al versamento dell'intero saldo-prezzo direttamente sul c/c della procedura** attraverso le modalità già descritte sopra; questa circostanza sarà in ogni caso riportata nel verbale di aggiudicazione redatto dal delegato. Sarà poi cura del delegato stesso eseguire le dovute verifiche e versare, laddove ve ne siano i presupposti, quota parte del prezzo, al netto degli oneri di procedura ed accessori provvisoriamente determinati dal delegato medesimo, al creditore fondiario, titolare del privilegio processuale, entro il termine determinato e con valuta retrodatata (ove possibile) alla data del versamento del saldo prezzo.

Mancato pagamento del saldo-prezzo

Se il "saldo-prezzo" ed il "fondo spese" non sono corrisposti entro il termine **PERENTORIO** indicato nell'offerta e conteggiato dalla data di aggiudicazione, il Sig. G.E., con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato

procederà alla nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente (decaduto) sarà tenuto al pagamento integrale di tale differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (ciò al fine precipuo di combattere offerte meramente pretestuose/dilatorie) direttamente al creditore avente diritto ove questi ne faccia richiesta. Si precisa che, laddove l'aggiudicatario decaduto non ottemperi alla restituzione della differenza suddetta, la stessa costituirà "credito" attribuibile proporzionalmente ai creditori insoddisfatti nel rispetto della graduazione dei crediti medesimi in sede di "riparto finale".

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi giorni dall'aggiudicazione).

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI) , Via Eduardo De Filippo n. 22, Pec: antonio.moretti@pec.odcecpisa.it) 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.

Decreto di trasferimento – persona fisica non imprenditore in comunione dei beni

Qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione dei beni, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo-prezzo, copia della convenzione "notarile" di separazione dei beni.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Per motivi pratico-sistematici, l'aggiudicatario è invitato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, a far pervenire a mezzo fax al n. 0571/367480 o PEC all'indirizzo antonio.moretti@pec.odcecpisa.it la documentazione (autodichiarazione) necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati ("prima casa" e/o "prezzo valore"), qualora la stessa non sia già contenuta nell'offerta telematica.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- a) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- b) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore peritale dei beni.
- c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, Legge n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, D.P.R. n. 380 del 06/06/2011, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc., il soggetto acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno "condominiale" **in corso** ed a quello **precedente**;
- e) 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;
- f) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo telematico, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- g) La partecipazione alle vendite giudiziarie come la presente, non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese ed a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire le visure di carattere ipotecario-catastale sugli immobili posti in vendita;
- h) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati;

i) per la partecipazione agli esperimenti di vendita di cui al presente avviso, non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie;

l) 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 sia autonoma, irrevocabile 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 lavorativi dall'eventuale decadenza.

m) **REGIME FISCALE:** La presente vendita è soggetta a:

LOTTO n. 1 – n. 2 – n. 3: imposta di registro in misura proporzionale (con un minimo di € 1.000,00) oltre a imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario (agevolazioni fiscali eventualmente richieste);

Consultazione della documentazione, chiarimenti ed assistenza

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Eventuali chiarimenti, e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita, il quale ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta telematica sia tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche presso il Tribunale di Pisa sia, se contattato, ai suoi recapiti (telefono 0586-20141)

Visite degli immobili

Gli offerenti hanno facoltà di visionare gli immobili formanti i lotti oggetto di interesse prima dell'inizio delle operazioni di vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, nominato custode giudiziario dei beni in sostituzione della parte esecutata, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, **esclusivamente tramite il PVP (portale delle vendite pubbliche)**, il quale deve garantire il diritto di visita degli immobili purché le richieste siano avanzate con sufficiente anticipo rispetto alla scadenza. Le visite, di norma, non avvengono prima che sia stata effettuata la pubblicità relativa all'esperimento di vendita. La richiesta di visita non può essere richiesta al delegato ma solo al custode giudiziario.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche (PVP)** a cura del professionista delegato, ed inoltre della vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; la società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.pisa.it
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.Casa.it , e www.Idealista.it contenenti appositi link, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- d) si precisa che, come da ordinanza di delega, nessun lotto della presente esecuzione presenta i requisiti per la pubblicazione di **virtual tour 360°** degli immobili pignorati sul sito internet www.astegiudiziarie.it la quale, pertanto, non è stata effettuata.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno (PI), lì **13 maggio 2026**

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Moretti