

Tribunale di Pisa**Liquidazione Giudiziale: 12/2025 R.G.****Giudice Delegato: Dott. Marco Zinna****Curatore: Prof. Dott. Roberto Verona****AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Prof. Dott. Roberto Verona in qualità di Curatore della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

Che il Tribunale di Pisa ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale n. 12/2025, **che** nel predetto provvedimento, il sottoscritto Prof. Dott. Roberto Verona è stato nominato Curatore della suddetta Procedura, **che** in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dallo scrivente si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati, **che** Gobid International Auction Group Srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. e, pertanto, lo scrivente Curatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva della sopra indicata procedura, **che** Gobid International Auction Group Srl è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 19/10/2017; **che** il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.gobidreal.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP), **che** per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA** (ex art. 24 d.m. 32/2015);

DISPONE

che il giorno **21/07/2026** alle **11:00** si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni come appresso descritti:

Vendita n. 31525**LOTTO 2: Diritto di superficie su negozio da completare a Cascina (PI)**

Diritto di superficie su negozio da completare a Cascina (PI), Via Sassari

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione mista commerciale/direzionale articolato su due piani fuori terra, situato a 9 km dal centro cittadino, a 1 km dallo svincolo "Navacchio" della Superstrada Firenze-Pisa-Livorno e a 13 km dallo svincolo "Pisa Centro" dell'Autostrada A12.

Ha una superficie commerciale pari a 526 mq.

Il negozio è ubicato al piano terra del fabbricato, che si presenta allo stato "grezzo" con travi ed impianti a vista e privo di pavimento.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di altezza interna sottotrave pari a 3,55 metri e tre grandi vetrine, che affacciano sulla via Cagliari.

Sono state completate le finiture esterne del fabbricato e gli infissi esterni, rimangono da completare le seguenti lavorazioni: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni, intonaci e tinteggiature.

In data 04/04/2024 era stato sottoscritto un Preliminare di Vendita Sottoposto a Condizione Risolutiva che può considerarsi risolto essendo stata restituita la caparra confirmatoria e non essendo mai stato emesso il provvedimento di autorizzazione alla stipula.

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina al Foglio 27:

Particella 152 - Sub 9 - Categoria F/4

Stato di occupazione: Libero

Prezzo base: € 397.121,88 (euro trecentonovantasettemilacentotrentuno,88), oltre oneri di legge (IVA) se dovuti

Offerta Minima: € 297.841,41 (euro duecentonovantasettemilaottocentoquarantuno,41) oltre oneri di legge (IVA) se dovuti

Rilancio minimo: € 2.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31526

LOTTO 3: Diritto di superficie su locale commerciale adibito a palestra e ufficio da completare a Cascina (PI)

Diritto di superficie su locale commerciale adibito a palestra e ufficio da completare a Cascina (PI), Via Nugolaio

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione mista commerciale/direzionale articolato su due piani fuori terra, situato a 9 km dal centro cittadino, a 1 km dallo svincolo "Navacchio" della Superstrada Firenze-Pisa-Livorno e a 13 km dallo svincolo "Pisa Centro" dell'Autostrada A12.

Ha una superficie commerciale pari a 5.562 mq.

Due locali ubicati al piano primo: una palestra di 1.883 mq ed un ufficio allo stato grezzo di 3.679 mq. La palestra è costituita da una grande sala attività che affaccia sulla via Nugolaio, una sala corsi, una segreteria, due locali spogliatoio con annessi servizi. L'ufficio adiacente la palestra si presenta allo stato "grezzo" con travi ed impianti a vista e privo di pavimento. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di altezza interna sottotrave pari a 3,50 metri ed affaccia su tre lati del fabbricato.

La palestra è attiva e completamente arredata, mentre la porzione libera si presenta allo "stato grezzo", sono state completate solo le finiture esterne del fabbricato, rimangono da completare le seguenti lavorazioni:

tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature.

Si segnala che la Procedura ha rilevato problemi di infiltrazione sull'immobile adibito a palestra. Per tale ragione, e al fine di consentire una completa valutazione, si raccomanda agli interessati di effettuare un sopralluogo in loco.

La parte adibita a palestra è oggetto di contratto di locazione con decorrenza dal 07/10/2022 e durata pari a 6 anni, che si intenderà tacitamente rinnovata per periodi di uguale durata in mancanza di disdetta da inviare all'altra parte, con preavviso di almeno 12 mesi. Il canone di locazione è stato fissato in 7.500 euro/mese, pari ad un canone annuo di 90.000 euro, ma, come previsto da contratto, a partire dal quarto anno di decorrenza economica del contratto stesso il canone viene annualmente aggiornato agli indici ISTAT nella misura del 75% e attualmente è pari a 7.578,75 euro/mese.

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina al Foglio 27:

Particella 152 - Sub 12 - Categoria F/4

Stato di occupazione: La parte adibita a palestra occupata con titolo (contratto di locazione); la parte allo stato grezzo libera

Prezzo base: € 1.301.926,66 (euro unmilliontrecentounomilanovecentoventisei,66), oltre oneri di legge (IVA) se dovuti

Offerta Minima: € 976.445,00 (euro novecentosettantaseimilaquattrocentoquarantacinque,00) oltre oneri di legge (IVA) se dovuti

Rilancio minimo: € 10.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Vendita n. 31527

LOTTO 4: Due uffici da completare a Cascina (PI)

Due uffici da completare a Cascina (PI), Via Sassari

Gli immobili in oggetto fanno parte di due fabbricati di maggiore consistenza a destinazione mista commerciale/direzionale contigui e comunicanti, situati a 9 km dal centro cittadino, a 1 km dallo svincolo "Navacchio" della Superstrada Firenze-Pisa-Livorno e a 13 km dallo svincolo "Pisa Centro" dell'Autostrada A12. Hanno una superficie commerciale totale pari a 2.184 mq.

Due uffici ubicati al piano primo e secondo, che si presentano allo stato "grezzo" con travi ed impianti a vista e privi di pavimento. Le unità immobiliari sono costituite al piano primo ed al piano secondo da un unico locale di altezza interna sottotrave pari a 3,5 metri e due terrazzi a livello al piano secondo. I locali affacciano su tutti e

quattro i lati del fabbricato. Si accede al lotto attraverso l'atrio comune ai sub.1 (parcheggio pubblico), sub.15 (sala slot), sub. 8 e sub.9 (uffici).

Le unità immobiliari si presentano allo stato grezzo, sono state completate le finiture esterne del fabbricato, rimangono da completare le seguenti lavorazioni: tramezzature, massetti, pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature.

Si evidenzia che l'immobile identificato con il sub 16 è in comproprietà ed in diritto di superficie, mentre le unità censite alla particella 1359 sono in piena proprietà.

Catasto Fabbricati del Comune di Cascina al Foglio 27:

Particella 152 - Sub 16 - Categoria F/3 - Proprietà superficiaria 16267/25000

Particella 1359 - Sub 8 - Categoria F/3

Particella 1359 - Sub 9 - Categoria F/3

Stato di occupazione: Libero

Prezzo base: € 401.995,28 (euro quattrocentounomilanovecentonovantacinque,28), oltre oneri di legge (IVA) se dovuti

Offerta Minima: € 301.496,46 (euro trecentounomilaquattrocentonovantasei,46) oltre oneri di legge (IVA) se dovuti

Rilancio minimo: € 2.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'Arch. Marco Iacovissi redatta in data 04/12/2025, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

che **TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

PARTE GENERALE comune

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 2) Con la presentazione dell'offerta, l'Offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso e della documentazione allegata alla scheda della vendita. Dichiara altresì di accettare le presenti condizioni, senza riserva alcuna.

- 3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario, previo rilascio del provvedimento di autorizzazione alla cancellazione a cura del Curatore.
- 4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'importo indicato quale offerta minima in corrispondenza del Lotto d'interesse.
- 5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato in forza di ordine di liberazione, a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose.
- 8) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della parte acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 217 C.C.I.I. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese dell'acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, comma 2°, C.C.I.I.
- 9) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche, avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale ministeriale sopraccitato.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima offerta dichiarata valida, le altre sono dichiarate inammissibili. La prima è quella

giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore e dichiarata valida.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, intestato a **Tribunale di Pisa Procedimento unitario 12/2025** avente il seguente IBAN: **IT 53 Z 06370 14000 000010010804** (Cassa di Risparmio di Volterra), con causale: Liquidazione Giudiziale n. 12/2025 – Trib. Pisa, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti.

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un **deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari al 2% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto**. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con la seguente causale: deposito BP, Liquidazione Giudiziale n. 12/2025 – Trib. Pisa, data esame offerte, numero Vendita.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e del deposito cauzionale sul B.P. sui suddetti conti e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà

restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 60).

Dovranno, altresì, essere **allegati i seguenti documenti**:

- copia delle contabili di pagamento effettuate a titolo di cauzione e deposito cauzionale sul B.P.
- In caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente.
- Se l'offerente è minorenni/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
- In caso di giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- In caso di partecipazione mediante procuratore: procura speciale notarile.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione e il deposito cauzionale sul Buyer's Premium con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona. La gara avrà durata di 24 ore a partire dal *suo inizio fino alla stessa ora del giorno di scadenza* e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre iva) e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al netto del costo di restituzione, dopo lo svolgimento della gara.

L'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà restituito, da parte del Gestore all'offerente non aggiudicatario, mediante bonifico, senza interessi, entro 20 giorni dal termine dell'asta.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e gli ulteriori di cui al punto precedente. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **Tribunale di Pisa Procedimento unitario 12/2025**.

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca

di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium (oltre IVA), che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione in base agli scaglioni decrescenti di seguito riportati.

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI:

Da - a	€0,00	€1.000.000,00	3%
Da - a	€1.000.000,00	€1.500.000,00	2,5%
Oltre	€1.500.000,00		2%

* con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's premium risulti inferiore).

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

Il Buyer's Premium (oltre Iva) dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** con la seguente causale: Buyer's Premium, Liquidazione Giudiziale n. 12/2025 – Trib. Pisa, numero Vendita.

Fermo quanto indicato nella sezione "trasferimento della proprietà", in caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.

Il pagamento del Buyer's Premium è soggetto ad Iva

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

1. A termini dell'art. 490, comma I, C.P.C. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

2. A termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito www.gobidreal.it

Pisa (PI) li, 18/05/2026

Il Curatore

Gobid International Auction Group Srl
Capitale Sociale €500.000

Sede Legale
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco PAXCCYU

Sede Operativa
Via Mertonì, 17/J
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com
www.gobidgroup.com
T +39 02 8688 2269