

STUDIO LEGALE
AVV. ALESSIA CIAMPOLINI
Via Milano 19 Ponsacco (PI)
Via Verdi 53 Ponsacco (PI)

TRIBUNALE DI PISA

**Avviso di vendita immobiliare senza incanto
con modalità telematica asincrona**

nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 209/2021

La sottoscritta avv. Alessia Ciampolini, con studio in Ponsacco (PI), via Verdi 53 e via Milano n. 19, tel. 0587/730943, (C.F.: CMPLSS68S45D403C) pec alessi.ciampolini@pecordineavvoatipisa.it delegata ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe

AVVISA

che il giorno 24 settembre 2026 ore 10.00 e seguenti

presso il proprio studio sito in Ponsacco (PI), via Milano n.19 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma garavirtuale.it, mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in lotto unico descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Gli immobili di cui al seguente lotto saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

LOTTO 1

Prezzo base: € 265.008,90

(duecentosessantacinquemilaotto/90)

Offerta minima: € 198.757,00

(centonovantottomilasettecentocinquantesette/00)

pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Il lotto è formato dal diritto 1/1 della piena e intera proprietà dei seguenti beni siti in Vicopisano (PI), frazione San Giovanni Alla Vena- Corte Gattai n.16.

Descrizione degli immobili

Bene N° 1

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare di tre piani fuori terra, composto da: a piano terra, accessibile direttamente dal resede (particella 303 sub.3) locale di sgombero, lavanderia, ripostiglio, altro ripostiglio di altezza di circa ml.1,80 ed un piccolo servizio igienico, mentre il piano primo, raggiungibile mediante scala e

terrazzo esterni è composto da soggiorno, pranzo cucina, ripostiglio; il piano secondo, collegato tramite la scala situata nel soggiorno, è formato da disimpegno dal quale si accede a tre camere ed al bagno. L'unità immobiliare comprende l'intero edificio, il quale è posto all'interno di un più ampio resede, anch'esso di proprietà dell'esecutato, individuato al catasto nel foglio 25 dalle particelle 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate e dalla particella 305 sub.2 (Beni 2 3, 4 e 5).

Bene N° 2

Porzione di una più ampia area urbana destinata a resede dell'abitazione identificata catastalmente dalla particella 302 sub.3 del foglio 25, con superficie di mq.175.

Bene N° 3

Porzione di una più ampia area urbana destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero, con superficie di mq 265.

La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta a vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, comprende anche l'adiacente particella 305 sub2 del foglio 25.

Bene N° 4

Porzione di una più ampia area urbana sulla quale è stato costruito un manufatto edilizio, rimasto in fase di costruzione, accessibile attraversando l'area urbana stessa. Il manufatto nel progetto è stato destinato a locale di sgombero a servizio dell'abitazione (particella 302 sub.3), ma essendo stati interrotti i lavori al “grezzo”, per essere utilizzato devono essere completati i lavori, che sono principalmente di finitura.

La superficie lorda del costruendo locale di sgombero misura mq.25,35.

Bene N° 5

Area urbana, destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero, raggiungibile attraversando la particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25, della stessa proprietà; tale area è adibita a giardino.

La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta a vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, comprende anche l'adiacente particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25.

La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq .60,00.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vicopisano (PI), al:

Bene N° 1

Foglio 25, mapp. 302, sub. 3, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, piano T-1-2, rendita catastale € 590,44, superficie catastale 211 mq.

Bene N°2

Foglio 25, part. 303, sub 3, cat. F1, sup. cat. 460 mq, graffato a F.25, Part. 307 sub.1.

Bene N° 3

Foglio 25, part. 303, sub 3, cat. F1, sup. cat. 460 mq.

Bene N° 4

Foglio 25, part. 303, sub 3, cat. F1, sup. cat. 460 mq.

Bene N° 5

Foglio 25, part. 305, sub 2, cat. F1, sup. cat. 60 mq.

CONFINI

Bene N° 1

Il bene confina a nord-est con la proprietà di terzi, a sud-est e sud-ovest con la particella 303 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, a nord-ovest con le proprietà di terzi, salvo se altri.

Bene N°2

Il bene confina a nord-est con Corte Gattai e le proprietà di terzi, a sud-est con le proprietà di terzi e l'area urbana dell'esecutato (part.305 sub.2), a sud-ovest con la proprietà di terzi e a nord-ovest con la particella 302 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

Bene N° 3

Il bene confina a nord-est con Corte Gattai e le proprietà di terzi, a sud-est con le proprietà di terzi e l'area urbana dell'esecutato (part.305 sub.2), a sud-ovest con la proprietà di terzi e a nord-ovest con la particella 302 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

Bene N° 4

Il bene confina a nord-est con Corte Gattai e le proprietà di terzi, a sud-est con le proprietà di terzi e l'area urbana dell'esecutato (part.305 sub.2), a sud-ovest con la proprietà di terzi e a nord-ovest con la particella 302 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

Bene N° 5

Il bene confina a nord-est e nord-ovest con la particella 303 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, a sud-est con proprietà di terzi e a sud-ovest con la proprietà di terzi, salvo se altri.

Stato di occupazione: i beni sono liberi.

CONFORMITA' CATASTALE

Bene N°1

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Inoltre, il perito ha provveduto a regolarizzare l'intestazione catastale di tutti gli immobili.

SERVITU', CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

I beni non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive o da altri pesi od oneri, eccettuata, per i beni n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5, la presenza di alcune luci e affacci sul prospetto del fabbricato individuato dalla particella 305, le quali si presume abbiano lontana origine, comunque non riscontrata negli atti.

REGOLARITA' EDILIZIA

Risultano i seguenti titoli edilizi.

Bene N° 1

A) Concessione edilizia N.38 del 6.4.1982, rilasciata dal Comune di Vicopisano, per "Modifiche interne a fabbricato posto in Corte Gattai, Foglio 25, Particella 302";

B) Denuncia inizio attività N.94/IA/2008, rilasciata dal Comune di Vicopisano in data 24.6.2008 per la "Ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione posto in Corte Gattai n.16; Foglio 25, Particella 302";

C) Denuncia inizio attività N.164/IA/2010, rilasciata dal Comune di Vicopisano in data 26.10.2010 per la "Ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione (rif. pratica n.94/IA/2008) posto in Corte Gattai n.16; Foglio 25, Particella 302".

Dal sopralluogo del perito è risultato che i lavori che erano previsti nella DIA di cui ai punti (B) e (C) non sono stati realizzati, pertanto lo stato legittimo dei luoghi è quello corrispondente alla C.E. n.38 del 6.4.1982.

Bene N. 4

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.47 del 17.5.2005, rilasciata dal Comune di Vicopisano, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di manufatto ad uso Locale di Sgombero - (pratica condono n.131/95) Riqualficazione Ambientale" posto in Corte Gattai n.16, Foglio 25, Particella 307;

I lavori di costruzione del manufatto sono stati interrotti lasciando la struttura al grezzo.

Per rendere il bene in oggetto fruibile, corrispondente alla destinazione progettata e funzionale al servizio dell'abitazione (part.302 sub3), dovranno essere eseguite le necessarie opere edilizie di completamento, che sono state quantificate nel computo metrico estimativo allegato.

Di conseguenza, essendo scaduta la concessione citata al punto (A), prima di compiere le opere dovrà essere depositata presso gli uffici la pratica edilizia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in base alla L.R. n.65/2014, come indicato in perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999).

Bene N° 2, Bene N. 3 Bene N° 4, Bene N° 5

I beni, nel Regolamento Urbanistico vigente sono situati nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena e compresi nel "Sistema insediativo residenziale, distinti come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre ricadono in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999).

Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 -

San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico.

PRECISAZIONI

Bene n. 2, Bene n. 3, Bene n. 4.

La particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1 ha tre diversi utilizzi e destinazioni.

In parte, per mq.175,00 è destinata a resede dell'abitazione (part. 302 sub.3), in parte, per mq.265,00, ed insieme alla particella 305 sub.2, a zona di recupero, con una propria edificabilità, come stabilito nel vigente Regolamento urbanistico e per il resto della superficie, sul sedime della particella 307 sub.1, si trova un manufatto edilizio in fase di costruzione, rimasto da completare.

Questa parzializzazione dell'utilizzo e della destinazione della particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1, ha determinato da parte del perito, tre distinte valutazioni, mediante i Beni n. 2, 3 e 4.

Più precisamente il Bene n. 2 esamina e valuta il resede dell'abitazione; il Bene n.3 l'area soggetta piano di recupero ed il Bene n.4 il manufatto edilizio da completare.

Bene N° 5

Sull'Area Urbana, lungo il confine sud-ovest, è presente una tettoia fatiscente in lastre di fibra cemento delle dimensioni planimetriche di ml.2,00 * ml. 7,50, che dovrà essere rimossa. La spesa per la rimozione è quantificabile in € 1500.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termico e l'attestazione di prestazione energetica.

LOTTO 2

Prezzo base: € 35.295,10
(trentacinquemiladuecentonovantacinque/10)

Offerta minima: € 26.471,00
(ventiseimilaquattrocentosettantuno/00)
pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00)

Bene N° 6

Descrizione dell'immobile

Diritto di 1/1 della piena ed intera proprietà di locale autorimessa ubicata nel Comune di Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, in Via Roma.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra ed è formata da due locali comunicanti ed un servizio igienico da regolarizzare.

Si accede a detto immobile dalla viabilità pubblica tramite una strada in comproprietà per la quota di 1/9 (Particella 1248 sub.1 del foglio 25, catastalmente qualificata come bene comune non censibile, come risulta nell'atto Notaio Ghiretti del 4.7.2006, rep.26891, racc.12455, trascritto a Pisa il 12.7.2006 nn.15948/9829) e tramite corte a comune identificata al catasto fabbricati dalla particella 305 sub.3. La superficie lorda dell'autorimessa è di mq. 41,54.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Vicopisano (PI), al:

Foglio 25, mapp. 305, sub. 13, cat. C/6, cl. 2, consistenza 35, superficie catastale 31 mq, piano T, rendita catastale € 113,88.

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest e nord-est in parte con la proprietà dell'esecutato ed in parte con proprietà di terzi, a sud-est con corte condominiale e sud-ovest in parte con androne condominiale ed in parte con la proprietà di terzi, salvo se altri.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Il perito ha provveduto a regolarizzare l'intestazione catastale dell'immobile.

Stato di occupazione libero.

REGOLARITA' EDILIZIA

Risultano i seguenti titoli edilizi.

CONCESSIONE EDILIZIA N.28 del 15.3.2003, rilasciata dal Comune di Vicopisano, per "Recupero e riuso di un complesso edilizio ex fornace per la

realizzazione di unità residenziali sull'immobile posto in Corte Stadiotti, identificato nel Foglio 25 dalle particelle 305 e 611" (cfr. All.7);

AGIBILITÀ 23/AG/2005 in data 22.9.2005, INIZIO ATTIVITÀ N.94/IA/2008, "Recupero e riuso di un complesso edilizio ex fornace per la realizzazione di unità residenziali sull'immobile posto in Corte Stadiotti, identificato nel Foglio 25 dalle particelle 305 e 611".

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- lieve difformità rispetto alla tavola di progetto allegata alla Concessione Edilizia n.28 del 15.3.2003: nel locale principale dell'autorimessa è stato realizzato abusivamente un bagno, che non è stato rappresentato nella planimetria catastale.

Tale difformità risulta sanabile come indicato in perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall' art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termico e l'attestazione di prestazione energetica.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali relative al 2025 sono pari ad € 136,34, come da consuntivo 2025.

Le spese condominiali relative al 2026 sono pari ad € 181,09, come da preventivo 2026.

Il tutto come meglio descritto nella perizia e relativi allegati in atti redatti dall'esperto nominato dal GE.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

È stabilita la **vendita telematica “asincrona”** ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato di giorni 5 e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare le offerte di acquisto esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come di seguito specificato.

L’offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno 23/09/2026.

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

Offerte esclusivamente in modalità telematica

1 Le offerte devono essere depositate in modalità esclusivamente telematica, entro le ore 13.00 del giorno 23/09/2026 personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si precisa che qualora l’offerta sia presentata per conto dell’offerente da un avvocato, quest’ultimo non potrà presentare, nell’ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l’automatica esclusione di tutte le offerte.

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

3 L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel

messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

4 L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a " Tribunale di Pisa Procedura esecutiva 209-2021", IBAN **IT91S063 7071 1200 0001 0013 176** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5 Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 209-2021" R.G.E., numero del lotto per cui viene fatta l'offerta-versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

6 Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> . Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento i bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7 In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà

restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

Si precisa che:

il gestore della vendita telematica è **EDICOM FINANCE SRL**;

il portale della vendita telematica è **garavirtuale.it**;

il referente della procedura è il delegato, avv. Alessia Ciampolini.

Per la redazione dell'offerta telematica è possibile rivolgersi gratuitamente per assistenza ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se il soggetto è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;
- qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

– **Verifica di ammissibilità e delibazione sulle offerte**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte e esaminerà le offerte il 24/09/2026 ore 10.00.

Saranno considerate inefficaci

- le offerte pervenute oltre il termine sopraindicato, del 23.09.2026 ore 13.00;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata come sopraindicata, pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopraindicato, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Delegato reputa che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E., allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., il Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente). Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- in caso di mancanza di offerte, il Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c., l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;

- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita, indicando come prezzo base il prezzo originario.

Qualora non pervengano affatto offerte il delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25% .

Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato www.garavirtuale.it, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato sopraindicato, via Milano n. 19, Ponsacco (PI)

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica fissate per il 24/09/2026 ore 10.00.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di presentazione di più offerte il delegato inviterà gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura minima sopraindicata nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, dal 24/09/2026 al 29/09/2026 ore 17.00, con scadenza alle ore 17:00 del 29/09/2026, quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc..

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- a) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura n. 209/2021 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- b) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 209/2021/ R.G.E.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo NON è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc..

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione **"PRENOTA VISITA IMMOBILE"**, dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (209/2021), e compilando i campi richiesti. Il professionista delegato specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la

richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com; - che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

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

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

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- i) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.

Pisa, 29/05/2026

Il Professionista Delegato
Avvocato Alessia Ciampolini