

TRIBUNALE DI PISA
Avviso di vendita immobiliare
telematica asincrona

Secondo esperimento di vendita

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 38/2025

L'avv. Barbara Pecchia su delega del G.E. datata 10.12.2025 a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 38/2025, promossa da:

contro: *****

AVVISA

che presso il proprio studio sito in S. Giuliano Terme, via G. Carducci n.13, e tramite il Gestore della vendita telematica **Edicom Finance S.r.l.**, il giorno **29 ottobre 2026**, alle ore **9:00** e seguenti si procederà alla **vendita telematica asincrona** mediante **l'apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al DM n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le domande di assegnazione ex art.588 c.p.c. devono essere depositate almeno **10** giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono 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

Descrizione degli immobili oggetto di vendita:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al primo piano di fabbricato condominiale ubicato in San Miniato Loc. La Scala (PI), Via Genova n. 5, al quale si accede da vano scala comune, e composto da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere ed un servizio igienico. L'appartamento si completa di due balconi, uno a cui si accede dal soggiorno-pranzo e con affaccio sulla pubblica via, ed uno (verandato) a cui si accede da una delle camere con affaccio sul prospetto tergale del fabbricato. E' annesso, quale

pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo appezzamento di terreno ortivo, ubicato sulla porzione tergale del fabbricato condominiale.

E' altresì annesso all'appartamento un magazzino, nella relazione peritale indicato come "garage/autorimessa", tale definizione è stata utilizzata in senso descrittivo-funzionale (locale con accesso carrabile e porta a serranda), ma la categoria catastale attuale è C/2, (magazzino/deposito), come specificato nella relazione peritale integrativa del 9.2.2026.

Si accede al magazzino/autorimessa sia dal vano scale comune che dal vialetto carrabile posto sul lato sinistro del fabbricato per chi guardi il medesimo dalla pubblica via, ed è posto al piano terra del suddetto fabbricato condominiale. Si compone di tre locali, compreso ripostiglio e disimpegno.

La porzione immobiliare in parola, di altezza interna 3.00 mt, presenta pareti interne in muratura, ad intonaco civile per interni e tinteggiate; la pavimentazione interna è in gres porcellanato colore chiaro.

La porta del locale è del tipo a serranda in materiale metallico.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e tecnologiche, l'esperto segnala la presenza di impianto elettrico sottotraccia.

Rappresentazione catastale.

L'appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato come segue:

- foglio 33, particella 2, sub. 18, categoria A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, Rendita catastale € 802,32, piano 1; graffato alla particella 2 sub 23.

A seguito del sopralluogo dell'esperto stimatore, eseguito in data 14/07/2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento, sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in atti; si è pertanto reso necessario procedere ad eseguire variazione per l'aggiornamento del catasto per la correzione delle predette planimetrie onde renderle conformi allo stato dei luoghi.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che:

- i subalterni graffati 18 e 23 derivano dalla denuncia a variazione n. 14586.1/2008 (bonifica identificativo catastale) del giorno 24 settembre 2008 per allineamento mappe (protocollo n. PI0224403) con la quale l'originaria particella 392 allora

graffata alla particella 2 subalterno 18 è stata soppressa, con costituzione della particella 2 subalterno 23 graffato al subalterno 18;

- in data 31 luglio 2025 (protocollo n. PI0079179) è stata introdotta in atti la variazione di toponomastica con aggiornamento degli indirizzi:

Via Genova n. 5 piano 1 (precedente Piazzale Trieste n. 5 piano 1) - per l'unità abitativa;

- in data 11 agosto 2025 è stato presentato DOCFA per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. PI0081395 in atti dal 11/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81395.1/2025).

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale in atti aggiornata.

Il magazzino, di fatto adibito a garage, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato come segue:

foglio 33, particella 2, sub.12, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale 20 mq., Rendita catastale € 79,17, piano T.

A seguito del sopralluogo dell'esperto stimatore eseguito in data 14/07/2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate in atti; si è pertanto reso necessario procedere ad eseguire variazione per l'aggiornamento del catasto per la correzione delle predette planimetrie onde renderle conformi allo stato dei luoghi.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che:

- in data 31 luglio 2025 (protocollo n. PI0079179) è stata introdotta in atti la variazione di toponomastica con aggiornamento degli indirizzi:

Via Genova n. snc piano: T (precedente Piazzale Trieste piano: T) - per il locale autorimessa;

- in data 19 agosto 2025 è stato presentato DOCFA per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. PI0087007 in atti dal 20/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 87007.1/2025).

Dopo la predetta variazione, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente aggiornata.

Parti comuni:

Gli immobili pignorati risultano inseriti in contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità condominiali e precisamente:

- ingresso a comune;
- cortile a comune;
- centrale termica.

Confini:

L'appartamento confina con resede condominiale da due lati e con vano scala comune, ***** salvo se altri.

Il magazzino confina con resede condominiale da due lati e con vano scala a comune, ***** salvo se altri.

Occupazione: Gli immobili risultano occupati dal debitore e dalla sua famiglia.
Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

Servitù: Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Provenienza:

Al sig. *****, le unità immobiliari sopradescritte sono pervenute dalla signora *****, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Monica De Crescenzo di Santa Croce sull'Arno in data 11.06.2009, repertorio n. 576, fascicolo 337, registrato a San Miniato il 12.06.2009 al n.1632, serie 1T e trascritto a Livorno in data 17.06.2009 al n. 5.858 registro particolare.

Dichiarazioni di conformità degli impianti e certificazione energetica:

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico, pertanto, in riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08, data la non conformità degli impianti alle norme vigenti, l'aggiudicatario assume a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Non esiste l'attestato di prestazione energetica APE.

Poiché detti immobili ricadono nell'applicazione del D. Lgs. n. 311/06 riguardante la certificazione energetica, ed essendo sprovvisto della relativa certificazione, in caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

Nell'ipotesi che gli immobili siano realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia si richiama, se applicabile, la disciplina dell'art. 40 L. n. 47 del 28/2/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 6/6/2001 riguardo alla domanda di concessione e permesso in sanatoria nei 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive e comproprietà risultanti dagli atti di provenienza.

La 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'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla 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.

Il tutto come è meglio descritto, determinato e classificato nella perizia tecnica del l'esperto stimatore Geom. Paolo Giannini in data 20.8.2025 e nella perizia integrativa del 9.2.2026, perizia ed integrazione alle quali viene fatto espresso riferimento e che potranno essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Gli immobili vengono posti in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base € 153.075,00 (Euro centocinquantatremilasettantacinque/00)

Offerta minima € 114.806,00 (Euro centoquattordicimilaottocentosei/00)

Cauzione minima: somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

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

2) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica**, tramite il modulo web “offerta telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del bene immobile in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

3) Le offerte di acquisto devono essere quindi presentate esclusivamente con modalità telematiche ex art.12 e 13 del D.M. 32/15. Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno ed all'ora stabiliti.

Saranno considerate inammissibili e/o inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 2);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

4) 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.

5) L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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).

6. 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 "Procedura Esecutiva n. 38/2025, Trib. Pisa" **IBAN IT19K0835825300000000782091**, importo che sarà trattenuto in caso in cui l'offerente aggiudicatario rifiuti l'acquisto.

6. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 38/2025 R.G.E. 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

7. Unitamente alla cauzione l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo sia

esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000, bollo che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici e con le modalità ivi indicate all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale dei servizi telematici. Per il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione.

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.

Si fa presente che per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (Tribunale di Pisa, piano terra, stanza n. 70 tel. 050/513530).

Oppure informazioni potranno essere richieste anche al gestore della vendita, che potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato, 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 la sopradetta autorizzazione. 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 rilasciata 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 delegato alle operazioni di vendita;

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

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento (10%) 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 o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

o) se l'offerta è formulata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni), 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;

p) ai sensi dell'art.571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al sottoscritto delegato, nei tre giorni successivi alla vendita 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 detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la

facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

Qualora l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.585 c.p.c., per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nell'avviso, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato, e le buste – contenenti le offerte – verranno aperte dal professionista delegato nella data e nell'orario contenuti nel presente avviso di vendita.

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

Il sottoscritto professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita e **cioè dalle ore 9:00 del giorno 29.10.2026**, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul c/c della procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza, nel presente avviso di vendita e dalla Legge, e darà l'avvio della gara con modalità telematiche.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed al tal fine il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'eventuale ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura già in precedenza indicata, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, a partire dalle

ore 9.00 del giorno 29.10.2026 e terminerà alle ore 17:00 del giorno 03.11.2026. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di dieci minuti - c.d. extra time - per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo 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.

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

Modalità di aggiudicazione:

- a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo base pari o superiore all'offerta minima, si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e si comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.:
- c) qualora siano presentate più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presene Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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 assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., all'esito della gara il bene verrà aggiudicato al migliore offerente anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

d) se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si considererà, ai sensi dell'art. 573 comma 3 c.p.c., come migliore, l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini della individuazione della migliore offerta, si procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di vendita, nella sequenza ivi indicata.

e) in mancanza di offerte valide si dichiarerà la chiusura delle operazioni e si procederà ad un nuovo esperimento di vendita

Il verbale d'asta sarà depositato nel fascicolo telematico, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

Saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Ai sensi dell'art. 574 c.p.c., il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a

favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ai sensi della Legge n. 742/1969.

L'aggiudicatario dovrà fornire, nel suddetto termine per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585, comma 4 c.p.c., per le finalità antiriciclaggio di cui al D. Lgs. n.231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo, in mancanza, si applica il dispositivo dell'art. 587, comma 1, c.p.c. ed il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario. Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, e chiedere al sottoscritto Delegato ai sensi dell'art. 591-bis 3° comma, n.10 c.p.c. di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso Istituto a far pervenire al sottoscritto delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo nell'eventuale fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato, altrimenti non verrà riconosciuto il privilegio processuale.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento:

Per il pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di 1° grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento della somma direttamente alla procedura.

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 c.p.c..

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a questo Delegato, a mezzo pec all'indirizzo: **barbara.pecchia@pecordineavvocatipisa.it** la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informatici autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita (**PEC: barbara.pecchia@pecordineavvocatipisa.it**).

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/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (n. 38/2025), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. A questo proposito si precisa 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.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **L'Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com 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 nonché l'ordinanza di delega;

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. 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;

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, l'ordinanza e l'avviso di vendita, la planimetria e le foto degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, e www.tribunale.pisa.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Delegato e dal Custode, secondo le rispettive competenze, a chiunque ne abbia interesse.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie immobiliari, e che eventuali chiarimenti e delucidazioni, possono essere richieste al custode giudiziario e al delegato o al gestore della vendita.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., il presente avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito, oltre che sui siti sopra descritti, anche sul

Portale delle Vendite Pubbliche;

- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano “**Il Tirreno**”;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.Casa.it e www.Idealista.it e www.venditegiudiziarieitalia.it

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

San Giuliano Terme, 28 luglio 2026.

Il Professionista Delegato

Avvocato Barbara Pecchia