

TRIBUNALE DI PISA
Avviso di vendita immobiliare senza incanto
TELEMATICA ASINCRONA
(n.1) esperimento di vendita
nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 176/2025

Il sottoscritto Avv. Simone Marinari (C.F. MRNSMN95A17G702V), con studio in Ponsacco (PI), Piazza Jacopo D'Appiano n. 38, Tel. 0587/731147, pec avv.simonemarinari@pec.it, su delega del Giudice dell'esecuzione del 12.05.2026, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che nel proprio studio in Ponsacco (PI), alla Piazza Jacopo D'Appiano n. 38, il **giorno 16/12/2026 alle ore 15.00 e seguenti** si procederà all'inizio delle operazioni di **vendita telematica asincrona** mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita al LOTTO 1 ed al LOTTO 2 descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, per verificare preliminarmente la loro ammissibilità e per dare l'avvio alla gara telematica.

Lo studio del delegato è il luogo nel quale, con modalità telematiche, il professionista sovrintenderà alle operazioni di vendita.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello di avvio e quindi con scadenza alle ore 17.00 del giorno 21/12/2026.

Si avvisa che 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) – 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.

Descrizione degli immobili

LOTTO 1

Bene n. 1



Piena proprietà di appartamento ubicato a Vicopisano (PI), Via Provinciale Vicarese n. 288, ed esattamente appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, composto al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e scala di collegamento con il piano primo dove è presente un'ulteriore camera. L'alloggio è inoltre corredato di due resedi esclusivi posti sul fronte e sul retro dell'unità. L'accesso all'immobile avviene tramite resede a comune con le altre unità cui fa parte l'immobile e un ulteriore tratto di strada identificato catastalmente nel foglio 25 dalle p.lle 180, 1354 e 1355 di altra proprietà privata.

Identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 25, particella 1379, Sub. 28, Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0, Superficie catastale 117,00 mq., RC € 497,09, piano T.-1° ed al foglio 25, particella 1379, Sub. 8, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 20, Superficie catastale 24 mq, RC € 43,38, Piano T. Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale in quanto il subalterno 8, attualmente accatastato come unità immobiliare indipendente con destinazione C/2 (magazzino), allo stato dei luoghi risulta essere un locale a servizio dell'abitazione (cucina/pranzo). Per procedere all'aggiornamento catastale occorrerà presentare all'agenzia del territorio di Pisa (catasto) idonea denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA.

Confini: Il bene confina a nord, est e sud con resede condominiale e a ovest con proprietà e proprietà

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Normativa urbanistica: Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade in zona denominata "Piano di Recupero approvata (PdR)" con schedatura di dettaglio n. 455.

Regolarità Edilizia: Si riporta quanto dichiarato dal CTU in Perizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il più ampio fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967, successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per i quali rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi: - Concessione edilizia n. 8/89 del 28/02/1989 P.E. 6710/1988; - Piano di Recupero del 23/07/2004 Pratica n. 4/PA/2004 Prot. n. 10180 con successiva



comunicazione da parte del comune di Vicopisa alla Sovrintendenza di Pisa in data 28/07/2004 prat. n. 4/PA/2004 prot.llo n.10180 di Autorizzazione Paesaggistica; - Approvazione di Piano di Recupero di iniziativa privata in data 13/05/2008 N. 33; - Permesso di Costruire del 25/10/2010 n. 12/10 P.E. 33/PC/2009, con comunicazione di inizio lavori del 03/12/2010; - Autorizzazione di Conformità in sanatoria n. 38 del 20/11/2014; - Attestazione di Agibilità e Fine Lavori del 06/02/2018 Prot.llo 1702.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in quanto sono state riscontrate dal CTU le seguenti difformità: - risulta presente una nuova apertura nel muro divisorio posto tra il locale cucina-pranzo e il locale soggiorno; - il locale cucina-pranzo è autorizzato come locale di sgombero, risultando la cucina un unico locale con il soggiorno. Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà presentare Segnalazione Certificata di inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 209bis della L.R.T. 65/2014, comprensivo di pratica strutturale presso il Genio Civile con eventuali lavori di adeguamento. Inoltre sono state riscontrate dal CTU delle ulteriori variazioni rispetto ai titoli edilizi quali: - diversa altezza interna dei locali; - lieve spostamento delle pareti interne; - ampliamento del locale posto al piano primo, mediante lo spostamento di una porzione della parete a confine con l'alloggio limitrofo. Tali opere, riferisce il CTU, non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrante nelle cosiddette "Tolleranze di Costruzione" cui all'art. 198 della L.R.T. 65/2014.

Vincoli od oneri condominiali: il CTU riferisce che non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato cui l'unità fa parte a norma di legge e per destinazione; e in particolare: - sub. 2, vano scale e passerella; - sub. 24, resede comune.

Formalità pregiudizievoli: Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipocatastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, non



sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento tranne quelle che saranno oggetto di apposito ordine di liberazione (iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramento).

Bene n. 2

Piena proprietà di posto auto ubicato a Vicopisano (PI), Via Provinciale Vicarese, ed esattamente area esterna adibita a n. 2 posti auto scoperti. Si precisa che l'accesso all'immobile avviene tramite resede a comune con le altre unità cui fa parte l'immobile e un ulteriore tratto di strada identificato catastalmente nel foglio 25 dalle p.lle 180, 1354 e 1355 di altra proprietà privata.

Identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 25, particella 1379, Sub. 29, Categoria C/6, classe 1, consistenza 25,00, Superficie catastale 25,00 mq., RC € 63,27, piano T. Il CTU riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini: Il bene confina a est, nord e ovest con resede condominiale e a sud con proprietà e .

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Normativa urbanistica: Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade in zona denominata "Piano di Recupero approvata (PdR)" con schedatura di dettaglio n. 455.

Regolarità Edilizia: Si riporta quanto dichiarato dal CTU in Perizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il più ampio complesso cui il bene fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967, successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per i quali rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi: - Concessione edilizia n. 8/89 del 28/02/1989 P.E. 6710/1 988; - Piano di Recupero del 23/07/2004 Pratica n. 4/PA/2004 Prot. n. 10180 con successiva comunicazione da parte del comune di Vicopisa alla Sovrintendenza di Pisa in data 28/07/2004 prat. n. 4/PA/2004 prot.llo n.10180 di Autorizzazione Paesaggistica; - Approvazione di Piano di Recupero di iniziativa privata in data 13/05/2008 N. 33; - Permesso di Costruire del 25/10/2010 n. 12/10 P.E.



33/PC/2009, con comunicazione di inizio lavori del 03/12/2010; - Autorizzazione di Conformità in sanatoria n. 38 del 20/11/2014; - Attestazione di Agibilità e Fine Lavori del 06/02/2018 Prot. llo 1702.

Vincoli od oneri condominiali: il CTU riferisce che non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato cui l'unità fa parte a norma di legge e per destinazione; e in particolare: - sub. 24, resede comune.

Formalità pregiudizievoli: Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipocatastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento tranne quelle che saranno oggetto di apposito ordine di liberazione (iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramento).

Prezzo base: € 185.000,00 (Euro centottantacinquemila e zero centesimi);

Offerta minima: € 138.750,00 (Euro centotrentottomilasettecentocinquanta e zero centesimi);

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento e zero centesimi);

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento ubicato a Cascina (PI) – Fraz. Casciavola, Via Trebbiano n. 22/A, ed esattamente appartamento per civile abitazione, posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso dalla via pubblica tramite passaggio da corte a comune. L'unità in oggetto è composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e bagno, con annesso, su fabbricato distaccato di un locale magazzino. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 23, particella 23, Sub. 3, Categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5, Superficie catastale 84,00 mq., RC € 389,41, graffato con particella 28, Sub. 1. Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state apportate delle modifiche alla



distribuzione interna dei locali, nonché ai vani di accesso. Per procedere all'aggiornamento catastale occorrerà presentare all'Agenzia del Territorio di Pisa (catasto) idonea denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA.

Confini: L'abitazione confina a nord con via Trebbiano, a ovest con proprietà e , a sud con corte comune, e a est con proprietà e . Il magazzino confina a nord con corte comune a ovest e sud con proprietà e e a est con proprietà e .

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo, nello specifico dalla madre e dal fratello dell'esecutata.

Normativa urbanistica: Secondo il vigente Regolamento urbanistico il bene ricade all'interno delle "zone storiche" nel "Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche", classificato come "edificio di interesse tipologico", normato dall'art. 24 delle N.T.A..

Regolarità Edilizia: Si riporta quanto dichiarato dal CTU in perizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il più ampio fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967, successivamente per sanare delle opere realizzate in assenza di titolo è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 cui ha seguito il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 1997/0757 del 27/02/1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in quanto sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna dei locali, nonché ai vani di accesso, inoltre è stata realizzata una pensilina a protezione della porta d'ingresso. Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà presentare Segnalazione Certificata di inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 209bis



della L.R.T. 65/2014, comprensivo di pratica strutturale presso il Genio Civile con lavori per l'adeguamento strutturale nonché ai requisiti igienico sanitari.

Vincoli od oneri condominiali: il CTU riferisce che non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato cui l'unità fa parte a norma di legge e per destinazione. Inoltre risulta a comune il passo di accesso identificato catastalmente dalla p.lla 21 e la corte di accesso attestante l'ingresso all'abitazione identificata catastalmente dalla p.lla 25.

Formalità pregiudizievoli: Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipocatastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento che saranno oggetto di apposito ordine di liberazione (iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramento), ad eccezione della trascrizione di una domanda giudiziale di revocatoria trascritta in data 06.04.2006, Reg. Part. 4615, Reg. Gen. 7886. Dalle ricerche eseguite dal Professionista Delegato risulta inoltre emessa sentenza di accoglimento per azione revocatoria nei confronti dell'esecutata e di terzo soggetto, sentenza pubblicata in data 18.10.2012, non trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Prezzo base: € 100.000,00 (Euro centomila e zero centesimi);

Offerta minima: € 75.000,00 (Euro settantacinquemila e zero centesimi);

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento e zero centesimi)

Modalità di partecipazione

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 e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, 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, **entro le ore 13:00 del giorno 15 DICEMBRE 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nella medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Si informano gli interessati alla vendita che per la partecipazione è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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

L'offerta, 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, 5° comma, 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, 4° comma e dell'art. 13 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).

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 176/2025

IBAN: IT97W0523270920000000041359

BIC: BLJAIT3L

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 176/2025 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione" (Nota bene: indicare il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta) dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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'art. 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 avv.simonemarinari@pec.it

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.

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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, luogo e data di nascita, 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

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, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 la sopra detta 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

il numero o altro dato identificativo del lotto;

l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

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

il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 rispetto al prezzo base;

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);

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);

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;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere



l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

All'offerta dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
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 di 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 interdetto, 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 del giudice tutelare;
se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento
(ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri
ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione
della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso
di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata
documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli
amministratori;
se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri
offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto
titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica
oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a
mezzo di casella di posta elettronica certificata;
se l'offerente è uno straniero 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 deliberazione sulle offerte

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

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 stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, si reputi che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, si rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario si 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., si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). 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 caso di mancanza di offerte, si 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, sarà assegnato l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;

sarà considerata 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., si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il Delegato provvederà a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni depositandone copia informativa nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati. Egli dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale. Egli dovrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° co., c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli



eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

Qualora non pervengano affatto offerte il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25% (potendo autorizzarsi da parte del GE riduzioni superiori in presenza di circostanziate condizioni), con identiche successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi esperimenti di vendita, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati.

Modalità della vendita telematica

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nello studio designato dal professionista delegato.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'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 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 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 in questa ordinanza e della legge.

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 a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, salvo 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.

Il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la



vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla gara e le loro osservazioni la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

Il Delegato dovrà depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire una copia cartacea dello stesso negli atti del proprio fascicolo.

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.

All'esito della vendita, ove raggiunta l'aggiudicazione, il Delegato dovrà comunicare il verbale di vendita al creditore procedente ed ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 572, 1° co., c.p.c. e, laddove il prezzo per cui è avvenuta l'aggiudicazione sia inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto il Delegato, procederà all'aggiudicazione provvisoria.

Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;

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 e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'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;



salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, 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;

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

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 D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.



Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi; 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;

la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

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;

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.

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: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 176/2025 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 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 c.p.c.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel



predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

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, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti:

- che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima;
- che in ogni caso la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ponsacco, lì 29.09.2026

Il Professionista Delegato
Avvocato Simone Marinari



