TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n.113/2025 R.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA ASINCRONA

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Federica Geri, con Studio in Cascina (PI), Via Belgio 1, tel. 050.540234 – PEC federica.geri@pecordineavvocatipisa.it, professionista delegato dal Dott. Marco Zinna – Giudice delle Esecuzioni Immobiliari a norma dell'art.591 bis c.p.c., con ordinanza del 31.3.2026, nella procedura n.113/2025 R.E., promossa da **======**

contro

==========

AVVISA

che presso il proprio Studio in Cascina (PI), Via Belgio 1, **il giorno 4 Marzo 2027 alle ore 10,30** si procederà **all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed alla vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita, in **LOTTO UNICO** descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 ed al D.P.R. 380/2001, e fermo restando il disposto dell'art.2922 c.c.

La vendita telematica asincrona, partecipabile telematicamente, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita Edicom Finance s.r.l. (portale della vendita telematica www.garavirtuale.it), si svolgerà in modo continuativo **dalle ore 10,30 del giorno 4 Marzo 2027 alle ore 17,00 del giorno 9 Marzo 2027.**

Tutte quelle attività che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o

dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Federica Geri, in Cascina (Pisa), Via Belgio 1, tel. 050.540234.

LOTTO UNICO

Prezzo base: €.101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima: €.75.937,50 (settantacinquemilanovecentotrentasette/50), con riferimento alla possibilità di cui all'art.571 c.p.c. comma 2 della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

Rilancio minimo di gara: €.1.800,00 (milleottocento/00), sull'offerta più alta per il caso di gara ex art.573 c.p.c.

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte, con i documenti allegati e le ricevute di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo, dovranno essere depositate **entro le ore 13,00 del giorno 3 Marzo 2027** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con le modalità infra descritte.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Piena proprietà di fabbricato civile per abitazione, posto in Ponsacco (PI), Via Nazario Sauro n.164, piano T. *Alloggio per civile abitazione di mq.96 posto al piano terra di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, n.2 disimpegni, n.2 camere, studio, n.2 servizi igienici oltre ad un piccolo fabbricato accessorio ad uso lavanderia di mq.6 posto sul lato nord-est e resede esclusivo di mq.143 che circonda l'abitazione su tre lati sul quale insiste anche una baracca in lamiera.*

Rappresentazione catastale: NCEU Comune di Ponsacco, Foglio 11, Particella 465, sub. 3 graffato con sub. 7, cat. A/2.

Stato conservativo: il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione benché siano presenti dei fenomeni di umidità in alcuni locali dell'abitazione.

Occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal padre ========= con il quale è stato stipulato un contratto di comodato ad uso abitativo registrato all'agenzia delle Entrate di Pontedera in data 2.2.2017 al n.279.

Normativa urbanistica: secondo il vigente Piano Operativo il bene ricade all'interno dei "Tessuti Urbani a Prevalente Funzione Residenziale" nei "Tessuti di frangia" in "Zona B1 - aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare", normata dall'art.44 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità edilizia: 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 l'unità in oggetto fa parte è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, successivamente l'unità ha subito degli interventi edilizi per i quali sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: - Concessione edilizia n.27 del 19/03/1977; - Concessione Edilizia n. 39 del 16/04/1991; - Art.26 l. 47/85 del 14/06/1991 Prot. n. 6756; - D.I.A. del 08/03/1996 Prat. n.79/96 Prot.3318; - D.I.A. del 14/03/2000 Prat. n.110 Prot.5072.

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 rappresentato nei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile in quanto sono state realizzate delle opere edilizie senza la presentazione di alcun titolo abilitativo. Per la precisione le opere in assenza di titolo consistono in: - chiusura della piccola veranda prospiciente l'ingresso dell'abitazione mediante l'apposizione di nuovi infissi; - variazioni interne circa l'apertura e chiusura di vani porta interni e apertura di nuovo vano porta anche su muri portanti senza la dovuta pratica strutturale presso il Genio Civile di Pisa; - istallazione nel resede esclusivo retrostante l'abitazione di un

manufatto in lamiera ad uso magazzino. Per la regolarizzazione dell'immobile occorrerà rimuovere il manufatto in lamiera posto sul resede dell'abitazione e per le restanti difformità presentare Segnalazione Certificata di inizio attività in Sanatoria ai sensi dell'art.209bis della L.R.T. 65/2014, comprensiva di tutte le eventuali autorizzazioni.

Confini: Il bene confina a sud/est con via Nazario Sauro, a sud/ovest con strada privata, a nord/est con proprietà =========.

Parti comuni: 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.

OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICHE

1. Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt.12 e 13 D.M. 32/2015 e dovranno 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 precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.***

2. 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.

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

4. Si potrà 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.

5. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 PEC, 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 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Pisa Procedura n.113/2025 R.G.E. Avv. Geri Federica", IBAN IT89S0835870951000000782528,** importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

7. Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n.113/2025 R.G.E. - lotto unico - 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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 c.p.c. ultimo comma. 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.

11. 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;

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 non oltre ¼ 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 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% 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;

k) l'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;

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del 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;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- 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 (eventualmente anche 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 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 PEC;
- 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 AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

Egli dovrà esaminare le offerte nel giorno in cui avranno inizio le operazioni di vendita, procedendo secondo le seguenti direttive:

a) saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra, le offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da bollo e da cauzione prestata con le modalità indicate;

b) in caso di presentazione di una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

c) 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., il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Delegato reputasse che ricorrono specifiche condizioni che consentono 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 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;

d) in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art.573 c.p.c., primo comma, il Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiori rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara;

e) 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. e l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;

f) all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo dovesse risultare inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, si assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c., ovvero, in mancanza, si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente ex art.573 c.p.c., terzo comma;

g) si considera miglior offerta, ai sensi dell'art.573 c.p.c., terzo comma, 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;

h) 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.

Il delegato riceverà o autenticherà 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 da un pubblico ufficiale. Egli potrà 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 c.p.c., secondo comma, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto 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 i 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 rilevino 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%, con identiche successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi esperimenti di vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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, collegandosi al portale gestito dalla società **Edicom Finance s.r.l. garavirtuale.it**, con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di PEC ovvero alla casella di PEC 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 dalla 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudomini 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 viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura sopra 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. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 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 PEC o di PEC 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 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 di provenienza.

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.

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 (113/2025 RGE), 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, in persona del legale rappresentante pro tempore, Cosimo Erriquez, c.f. RRQ CSM 85R03 F376A, telefono 050/554790, fax 050/554797, cell. 346.8748140 (per urgenze tel. 050.554790 – cell. 329.1335978), e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com, mail: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com;

-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 e 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, 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. 6/6/2001 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;

-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;

-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;

-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 le quali 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 compiere le visure ipotecarie e catastali;

-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 purchè fornisca una fideiussione, o altra garanzia, 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'avvenuta decadenza.

Cascina 19.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Geri