TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Marco Zinna**

Delegato: **Dr. Valerio Goldoni**

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO n. 2			**Prezzo base: € 6.980,00**		
			Offerta minima: € 5.235,00		
			Cauzione: 10% dell'offerta		
			Rilancio minimo: € 250,00		
Porzione d'immobile per civile abitazione					
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI), Via di Signano n.4, Fraz. Gello				
Descrizione sintetica:	Porzione d'immobile per civile abitazione				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Valore di perizia:	19.600,00	**Perizia del:**	21/07/2025	**Ctu:**	Dott. Agr. Mazzanti Maria

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO n. 3			**Prezzo base: € 131.900,00**		
			Offerta minima: € 98.925,00		
			Cauzione: 10% dell'offerta		
			Rilancio minimo: € 3.500,00		
Casa colonica					
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, fraz.Gello				
Descrizione sintetica:	Casa colonica				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Valore di perizia:	€ 521.100,00	**Perizia del:**	21/07/2025	**Ctu:**	Dott. Agr. Mazzanti Maria

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO n. 4		**Prezzo base: € 48.100,00**			
		Offerta minima: € 36.075,00			
		Cauzione: 10% dell'offerta			
		Rilancio minimo: € 1.000,00			
Casa colonica					
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, fraz.Gello				
Descrizione sintetica:	Casa colonica				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Valore di perizia:	€ 152.400,00	**Perizia del:**	21/07/2025	**Ctu:**	Dott. Agr. Mazzanti Maria

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI				
Professionista Delegato:	Dr. Valerio Goldoni con studio in Pisa, Via Pasquale Pardi n. 15, tel. 050/571604, e-mail valeriogoldoni@mtastudio.com Pec valerio.goldoni@pec.odcecpisa.it			
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com.			
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati 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 (**221/2023**), e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	***Vendita telematica asincrona***			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it			
Termine presentazione offerte:	28/01/2027	**ore**	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale inizio della gara:	29/01/2027	**ore**	12:00	

Il Dr. Valerio Goldoni, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa nell'esecuzione immobiliare n. 221/2023 R.E. con ordinanza notificata in data 2 dicembre 2024,

AVVISA CHE

presso lo studio del professionista delegato sito in **Pisa, Via Pasquale Pardi n. 15** e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it – il giorno **29 gennaio 2027 alle ore 12:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dei lotti: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU **Dott.ssa Agr. Mazzanti Maria** che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO 2

A San Giuliano Terme (PI), Via di Signano n.4, Fraz. Gello, piano terra, piena proprietà di una porzione d'immobile ad uso abitativo attualmente adibita a cucina, di circa 14 mq.

Rappresentazione Catastale: il lotto è così rappresentato al Catasto del Comune di San Giuliano Terme (PI):

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	55	530	2		A4	1	1 vano	72,05	T	

Confini: il lotto confina ad est con l'abitazione particella n. 223 da cui si accede, a nord con mappale 530 sub. 1, ad ovest con mappale 530 sub. 3, salvo se altri.

Provenienza: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; per maggiori dettagli si rinvia alla perizia estimativa in atti.

Servitù, limitazioni d'uso: Dagli accertamenti effettuati non sono state evidenziate servitù attive/passive che interessano il bene.

Occupazione: si rinvia alla perizia estimativa in atti.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: il tecnico stimatore nominato dal Tribunale ha riscontrato che la porzione d' immobile risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area residenziale, Nuclei storici consolidati Zone A. Lo stesso tecnico non ha reperito Dichiarazioni di Agibilità.

In ogni caso, circa la consistenza e regolarità urbanistica, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Dott.ssa Agr. Mazzanti Maria, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica: Non sono presenti il certificato energetico dell'immobile / APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In ogni caso l'aggiudicatario assumerà 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.

LOTTO 3

A San Giuliano Terme (PI), Via di Signano, Fraz. Gello, piena proprietà di una porzione di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da vari locali posti al piano

terra ed al primo piano per complessivi circa 570 mq. L'immobile è inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico.

Rappresentazione Catastale: il lotto è così rappresentato al Catasto del Comune di San Giuliano Terme (PI):

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	55	641	6		D7			9.800,00	T, 1°	

Confini: il lotto confina a nord con particella 641 sub.1, ad ovest con sub.7, sugli altri due lati con il resede comune 641 sub.8, salvo se altri.

Provenienza: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; per maggiori dettagli si rinvia alla perizia estimativa in atti.

Servitù, limitazioni d'uso: Dagli accertamenti effettuati non sono state evidenziate servitù attive/passive che interessano il bene.

Occupazione: il bene risulta libero.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: il tecnico stimatore nominato dal Tribunale ha riscontrato che la porzione d' immobile risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area edificata classificata come "ville", normata dall'art. 37 delle nta, in cui gli interventi ammessi sono il "restauro scientifico". Lo stesso tecnico non ha reperito Dichiarazioni di Agibilità.

In ogni caso, circa la consistenza e regolarità urbanistica, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Dott.ssa Agr. Mazzanti Maria, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica: Non sono presenti il certificato energetico dell'immobile / APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In ogni caso l'aggiudicatario assumerà 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.

LOTTO 4

A San Giuliano Terme (PI), Via di Signano, Fraz. Gello, piena proprietà di una porzione di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da vari locali posti al piano terra ed al primo piano per complessivi circa 127 mq. L'immobile è inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico.

Rappresentazione Catastale: il lotto è così rappresentato al Catasto del Comune di San Giuliano Terme (PI):

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	55	641	7		A2	2	6,5 vani	626,07	T, 1°	

Confini: il lotto confina ad est con altra porzione di fabbricato particella 641 sub.6, sugli altri tre lati con il resede comune 641 sub.8, salvo se altri.
Provenienza: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; per maggiori dettagli si rinvia alla perizia estimativa in atti.
Servitù, limitazioni d'uso: Dagli accertamenti effettuati non sono state evidenziate servitù attive/passive che interessano il bene.
Occupazione: il bene risulta libero.
Situazione urbanistica e regolarità edilizia: il tecnico stimatore nominato dal Tribunale ha riscontrato che la porzione d' immobile risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal

Comune di San Giuliano Terme, in area edificata classificata come "ville", normata dall'art. 37 delle nta, in cui gli interventi ammessi sono il "restauro scientifico". Lo stesso tecnico non ha reperito Dichiarazioni di Agibilità.

In ogni caso, circa la consistenza e regolarità urbanistica, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Dott.ssa Agr. Mazzanti Maria, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica*:* Non sono presenti il certificato energetico dell'immobile / APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In ogni caso l'aggiudicatario assumerà 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.

B. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

LOTTO 2

- **PREZZO BASE:** euro **6.980,00** (seimila novecentottanta/00);
- **OFFERTA MINIMA:** euro **5.235,00** (cinquemila duecentotrentacinque/00);
- **CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 250,00** (duecentocinquanta/00).

LOTTO 3

- **PREZZO BASE:** euro **131.900,00** (centotrentunomila novecento/00);
- **OFFERTA MINIMA:** euro **98.925,00** (novantottomila novecentoventicinque/00);
- **CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 3.500,00** (tremilacinquecento/00).

LOTTO 4

- **PREZZO BASE:** euro **48.100,00** (quarantottomila cento/00);
- **OFFERTA MINIMA:** euro **36.075,00** (trentaseimila settantacinque/00);
- **CAUZIONE: pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 1.000,00** (mille/00).

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo[1]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) 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.

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti su indicati (offerenti o procuratore legale).

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 di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale), ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa (gestore della vendita telematica) al quale si

[1] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index - Tel 050/513511.

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.
  Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.
  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 rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**221/2023**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a **120 (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) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- 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 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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- 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 del giudice tutelare;

- 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 o visura aggiornata 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 copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato). 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, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare "ESECUZIONE IMM. N. 221/23 R.E. TRIBUNALE DI PISA", **IBAN IT73J0637014000000010010747**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 221/2023 R.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 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".

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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 delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

D. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 29 gennaio 2027 alle ore 12:00 presso lo studio del professionista delegato sito in **Pisa, Via Pasquale Pardi n. 15**, si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

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

Modalità della vendita telematica

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso,

nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 3 febbraio 2027.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. *extra-time*** – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata 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.

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 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, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

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 inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e 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 il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente 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.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata;

d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista 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.

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, 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.**

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **procedura esecutiva n. 221/23 R.E. – dr. Valerio Goldoni**.

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**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c:** 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.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

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 primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.
In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.
Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo valerio.goldoni@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- 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;

- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei

contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

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

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, 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;

- 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.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato 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 e compilando i campi richiesti.
Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode.
In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, **tel. 050/554790**, fax 050/554797, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.
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 propri recapiti e al seguente link https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".
Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"**;

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 3.11.2026

Il Professionista Delegato

Dr. Valerio Goldoni