



TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
ASINCRONA PURAMENTE TELEMATICA
QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA



Il sottoscritto Dott. Antonio Moretti, Professionista Delegato, su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna del 13/11/2023, notificata via Pec il 14/11/2023, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 218/20 R.E., promossa da (creditore procedente):

contro (esecutato/i):



AVVISA



che per il giorno **venerdì 05 dicembre 2025** alle **ore 10,00** e seguenti, è fissato l'inizio delle operazioni di **vendita senza incanto in modalità ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA** dei beni immobili, di seguito descritti, suddivisi in **n. 2 (due) lotti**, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La convocazione delle parti e degli offerenti, **presenti (collegati) esclusivamente da remoto** (presenza fisica in aula esclusa), per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il suddetto giorno **05 dicembre 2025 alle ore 10,00 e seguenti** dove, presso lo **Studio del Professionista Delegato sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22** eletto quale **luogo ove si sovrintendono le operazioni di vendita**, lo scrivente delegato procederà preliminarmente alla **verifica di ammissibilità delle offerte telematiche ricevute** ed alla deliberazione sulle stesse per determinarne l'eventuale ammissione, e dove procederà poi, in caso di due o più offerte ammissibili, all'**avvio della "gara"**, con le modalità **esclusivamente telematiche** che saranno illustrate nel proseguo del presente avviso di vendita.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio ubicato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22.



BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO n. 1

Descrizione dei beni



La piena proprietà per l'intero di compendio immobiliare destinato a civile abitazione in **compleso condominiale di due fabbricati in corso di realizzazione sito in Comune di Palaia** località Ricavo, con accesso dalla Via Vicinale del Rio Ricavo a mezzo area comune; il lotto in questione è formato da **tre distinte unità immobiliari per civile abitazione tutte in corso di costruzione** ubicate in uno dei due fabbricati.

I fabbricati si presentano al grezzo delle strutture e privi di impianti tecnologici, infissi interni ed esterni e finiture varie così come da realizzare risultano tutte le opere di sistemazione esterna e gli impianti di adduzione e scarico quali future aree condominiali.

La perizia del CTU, Ing. Mirko Gioli, definisce lo stato di manutenzione e conservazione delle tre diverse unità abitative oggetto del presente lotto "in corso di costruzione" (cantiere) come *"in stato di abbandono ed al grezzo delle strutture in quanto la ristrutturazione non è stata terminata"*.

Il CTU indica che *"... per il completamento dei lavori si rende necessaria una revisione di quanto realizzato al fine di valutarne la concreta utilizzabilità"*; si rimanda comunque alla perizia per maggiori dettagli **ed in particolare a quanto riportato dal CTU alla pagina 14 del suo elaborato.**

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

Unità abitativa in costruzione n. 1 interamente ubicata al *piano terra*; nella perizia non si specifica la composizione (probabilmente ancora da definire trattandosi di opere in corso di costruzione), vani catastali 4, mentre la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 81,71 (superficie netta 68,74 mq);

Unità abitativa in costruzione n. 2 interamente ubicata al *piano terra*; nella perizia non si specifica la composizione (probabilmente ancora da definire trattandosi di opere in corso di costruzione), vani catastali 4,5, mentre la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 92,13 (superficie netta 78,23 mq);

Unità abitativa in costruzione n. 3 interamente ubicata al *piano primo*; nella perizia non si specifica la composizione (probabilmente ancora da definire trattandosi di opere in corso di costruzione), vani catastali 4,5, mentre la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 85,90 (superficie netta 72,67 mq);

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

Al Catasto Fabbricati nel Comune di Palaia, gli immobili del presente lotto risultano:

Unità abitativa in costruzione n. 1: al foglio 6, particella 91, **sub. 7**, categoria A/2 classe 1, vani 4, rendita catastale € 258,23, consistenza catastale 82 mq, piano T;

Unità abitativa in costruzione n. 2: al foglio 6, particella 91, **sub. 15**, categoria A/2 classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 290,51, consistenza catastale 91 mq, piano T;

Unità abitativa in costruzione n. 3: al foglio 6, particella 91, **sub. 18**, categoria A/2 classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 290,51, consistenza catastale 91 mq, piano 1;

CONFINI

Il **sub. 7** confina per i lati nord, est e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), a ovest con proprietà Burnett/Eadie.

Il **sub. 15** confina per i lati nord e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), a est con proprietà Burnett/Eadie a ovest con proprietà Brownhill.

Il **sub. 18** affaccia sui lati nord, ovest e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), ad est confina con proprietà Forestown Properties s.r.l. ed in minor parte con ingresso comune con unità di quest'ultimo (sub. 13).

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, datata 16/03/2023, le tre unità immobiliari in corso di costruzione risultavano **libere**.

Il CTU osserva che gli immobili sono privi di qualsiasi chiusura per impedire l'accesso agli stessi ed alla più ampia resede di proprietà.

Situazione urbanistica si rimanda all'apposito paragrafo alla pagina 13 della perizia mentre qui si riporta quanto affermato dal CTU a proposito dei lavori in corso “.. *I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili non possono essere dichiarati abitabili.*”

Il CTU precisa inoltre (pagina 9) che lo stato attuale degli immobili del presente lotto, essendo le stesse “*porzione di più ampio complesso edilizio, in fase di completamento dei lavori dovranno essere coinvolte le altre proprietà facenti parte dello stabile condominiale.*”

Servitù – Vincoli si rimanda alla pagina 10 della perizia per la descrizione delle servitù di passaggio pedonale e con mezzi rinvenute dal CTU (insistenti parrebbe su beni diversi limitrofi).

Nella perizia non si citano censi, livelli, usi civici e vincoli sui beni costituenti il presente lotto.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero degli immobili oggetto del presente lotto, è pervenuta alla esecutata con atto di compravendita del 21/12/2005 ricevuto dal notaio Massimo Barsanti di Lucca, repertorio n. 70053 trascritto a Livorno il 27/12/2005 al n. gen. 13777.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, le tre unità abitative, in corso di costruzione ed al grezzo, non sono provviste di nessun impianto e pertanto non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, come si evince dalla relazione del ridetto CTU, “*non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE*”; pertanto tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

LOTTO n. 2

Descrizione dei beni

La piena proprietà per l'intero di compendio immobiliare destinato a civile abitazione in **complesso condominiale di due fabbricati in corso di realizzazione** sito in Comune di **Palaia** località Ricavo, con accesso dalla Via Vicinale del Rio Ricavo a mezzo area comune; il lotto in questione è composto da **una unità immobiliare per civile abitazione in corso di costruzione** in fabbricato bifamiliare.

Il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture e privo di impianti tecnologici, infissi interni ed esterni e finiture varie; l'unità immobiliare in questione si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna.

La perizia del CTU, Ing. Mirko Gioli, definisce lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa oggetto del presente lotto “in corso di costruzione” (cantiere) come “*in stato di abbandono ed al grezzo delle*

strutture in quanto la ristrutturazione non è stata terminata; si rimanda comunque alla perizia per maggiori dettagli ed in particolare a quanto riportato dal CTU alla pagina 21 del suo elaborato.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'unità abitativa in costruzione ubicata al piano terra dove vi sono due locali principali e tre locali accessori ed al piano primo dove si trovano altri due locali principali ed altri tre locali accessori (composizione esatta probabilmente ancora da definire trattandosi di opera in corso di costruzione), vani catastali 6; la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 95,86 (superficie netta 79,65 mq);

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

Al Catasto Fabbricati nel Comune di Palaia, l'unità abitativa in costruzione risulta al foglio 5, particella 104, sub. 5, categoria A/2 classe 1, vani 6, rendita catastale € 387,34, consistenza catastale 105 mq, piano T-1;

CONFINI

Il sub. 5 confina per i lati nord, est e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 104 (subalterno 7), a ovest con proprietà Dakin.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITÙ – VINCOLI

Alla data della perizia, datata 16/03/2023, l'unità immobiliare in corso di costruzione risultava **libera**.

Il CTU osserva che l'immobile (in costruzione) è privo di qualsiasi chiusura per impedire l'accesso allo stesso ed alla più ampia resede di proprietà.

Situazione urbanistica si rimanda all'apposito paragrafo alle pagine. 20 e 21 della perizia mentre qui si riporta quanto affermato dal CTU a proposito dei lavori in corso “.. I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili non possono essere dichiarati abitabili.

Il CTU precisa inoltre (pagina 17) che lo stato attuale degli immobili del presente lotto, essendo le stesse “porzione di più ampio complesso edilizio, in fase di completamento dei lavori dovranno essere coinvolte le altre proprietà facenti parte dello stabile condominiale”.

Servitù – Vincoli si rimanda alla pagina 17 della perizia per la descrizione delle servitù di passaggio pedonale e con mezzi rinvenute dal CTU (insistenti parrebbe su beni diversi limitrofi).

Nella perizia non si citano censi, livelli, usi civici e vincoli sui beni costituenti il presente lotto.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero degli immobili oggetto del presente lotto, è pervenuta alla esecutata con atto di compravendita del 21/12/2005 ricevuto dal notaio Massimo Barsanti di Lucca, repertorio n. 70053 trascritto a Livorno il 27/12/2005 al n. gen. 13777.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'unità abitativa in corso di costruzione ed al grezzo, non è provvista di nessun impianto e pertanto non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto (contrariamente a quanto riportato nella relazione del CTU si

ritiene per sbaglio), “*non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE*”; pertanto tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

A) PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

I beni descritti e suddivisi nel/nei lotto/i di cui sopra, sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

LOTTO n. 1

Composto dalle tre Unità abitative al piano terra e primo in corso di costruzione come già descritto:

- **prezzo base € 16.800,00 (Euro sedicimilaottocento/00);**
- **offerta minima € 12.600,00 (Euro dodicimilaseicento/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 500,00 (Euro cinquecento/00)**

LOTTO n. 2

Composto dalla Unità abitativa al piano terra e primo in corso di costruzione come già descritto:

- **prezzo base € 9.000,00 (Euro novemila/00);**
- **offerta minima € 6.750,00 (Euro seimilasettecentocinquanta/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00).**

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita dei beni pignorati sopra descritti viene svolta, come detto, attraverso la modalità **ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA**, come disposto dal Sig. GE in sede di ordinanza di vendita.

Ai fini della presentazione dell’offerta, pertanto, gli interessati devono obbligatoriamente predisporre e presentare apposita **OFFERTA TELEMATICA** (da remoto) seguendo precise regole che saranno subito di seguito tracciate.

L’ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E. dispone, per la modalità di vendita “telematica”, unica ammissibile nella presente esecuzione, che:

- a) **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** è nominato quale **GESTORE** della vendita telematica;
- b) www.astetelematiche.it è il **PORTALE** che deve necessariamente utilizzare il gestore;
- c) **Lo scrivente professionista delegato** è il **REFERENTE** della vendita telematica.

Soggetti legittimati a presentare offerte TELEMATICHE (da remoto)

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, purché dotato degli elementi minimi per operare in modalità telematica (da remoto) che saranno elencati, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, anche per singolo lotto, “unicamente” di persona o a mezzo di procuratore legale (avvocato) ma solo **per persona da nominare**, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

In particolare, si rammenta che il **procuratore legale** (dicasi oggi Avvocato iscritto all'Ordine Forense) che offra da remoto **per persona da nominare**, avendo cura di specificare la circostanza nel testo dell'offerta telematica, dovrà dichiarare, presso lo studio del Professionista Delegato, **nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendo via PEC la comunicazione di nomina in copia per immagine con attestazione di conformità; in caso non ottemperi attraverso una delle appena ricordate modalità, sarà egli stesso considerato quale aggiudicatario.

Nel caso di offerta presentata da procuratore legale per persona da nominare, lo stesso procuratore non potrà presentare, nell'ambito della presente procedura, offerte per altri soggetti (si ritiene invece che lo stesso procuratore possa presentare offerte relative a più lotti della presente esecuzione purché sempre a favore dello stesso soggetto mandante); in caso di mancata osservanza di quest'ultima disposizione, tutte le offerte riferite a tale procuratore speciale saranno automaticamente escluse.

Per ciò che concerne la possibilità di offerta da remoto da parte del **procuratore speciale** per conto cioè di terzi “dichiarati” (diversa rispetto a quella per persona da nominare), l'ordinanza di delega esclude questa possibilità che, pertanto, **non è praticabile**.

Modalità di presentazione delle offerte da remoto

Le offerte di acquisto in via telematica (da remoto) devono essere depositate, in modalità telematica ex art. 12 e 13 D.M. n. 32/2015, personalmente dall'offerente o dal nominato procuratore legale “per persona da nominare”, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., esclusivamente tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere direttamente dalla scheda del lotto in vendita a mezzo di apposito link presente sul “portale” del “gestore” della vendita telematica entro le ore 13.00 del giorno 04 dicembre 2025 inviando le offerte all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si segnala che, in sede di predisposizione dell'offerta, **vi è la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche ubicato presso il Tribunale di Pisa.**

L'offerta telematica si intende depositata da parte dell'avente diritto nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA.

L'offerta da remoto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un **“certificato di firma digitale”** in corso di validità (*smart card e pen drive* ed altri) rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa, insieme a tutti gli allegati che saranno descritti, a mezzo di **“casella di posta elettronica certificata (PEC)”**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato ad internet b) firma digitale c) casella PEC

In alternativa a quanto appena detto, ove si voglia evitare l'utilizzo della firma digitale, è possibile trasmettere l'offerta da remoto ed i documenti allegati, a mezzo di **“casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica” (casella DEDICATA)** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, in quanto, in questa ipotesi, è il gestore del servizio di posta elettronica certificata che attesta nel messaggio che genera (o in un suo allegato) di aver lui stesso provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa puntuale identificazione del richiedente la casella “dedicata” oppure di colui che deve sottoscrivere l'offerta. Si puntualizza tuttavia che questa modalità, alternativa, di presentazione dell'offerta da remoto sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015, per cui, fino a che questo non sia attuato, l'unica modalità di presentazione da remoto rimane la prima tracciata.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato internet b) casella PEC AD HOC per vendita telematica

L'offerente da remoto deve effettuare, preventivamente rispetto al deposito dell'offerta, un bonifico bancario per il versamento del **DEPOSITO CAUZIONALE** ed il pagamento, in modalità telematica, del **BOLLO** (marca da bollo) dovuto per legge sull'offerta (attualmente pari ad € 16,00); le modalità concrete vengono descritte subito di seguito e le ricevute di avvenuto pagamento (bonifico e bollo) dovranno essere allegare (previa scansione) all'offerta da remoto effettuata dall'offerente.

DEPOSITO CAUZIONALE il versamento, anticipato rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente telematico per 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, già aperto dallo scrivente presso la **Banca Popolare di Lajatico spa** agenzia Santa Croce sull'Arno (PI) **n. 29274** avente il seguente **codice IBAN IT 32 0 05232 71160 000000029274**; importo che sarà trattenuto in caso di futuro rifiuto di acquisto. Il bonifico suddetto, che dovrà avere la seguente causale **“Proc. Esec. n. 218/2020 R.G.E. - lotto n. 1 (o lotto n. 2) - versamento cauzione”** dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano accreditate e visibili sul detto conto corrente almeno il giorno precedente

l'udienza di inizio della vendita telematica già indicato in quanto, nel caso in cui in tale momento non dovesse essere riscontrato l'accredito sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'ordinanza di vendita raccomanda pertanto agli offerenti, di effettuare il bonifico con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla scadenza delle offerte o comunque di contattare il proprio istituto di credito per chiedere l'esatta tempistica di effettivo trasferimento/accredito delle somme sul conto corrente della procedura.

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 tramite bonifico bancario a valere esclusivamente sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per l'originario versamento della cauzione.

BOLLO SU OFFERTA il versamento, preventivo rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente da remoto per l'importo dovuto per legge (€ 16,00 oggi per ogni offerta) esclusivamente in modalità telematica, salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. 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. Il sistema genererà una "ricevuta di pagamento" del bollo digitale che, come detto, dovrà essere allegata nel messaggio PEC, previa scansione, con cui viene trasmessa l'offerta da remoto.

Contenuto dell'offerta TELEMATICA (da remoto) e documenti da allegare digitalmente

L'offerta, sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente ed inviata per PEC (ovvero trasmessa direttamente a mezzo *Casella PEC per la vendita telematica*) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta fatto salvo il caso di offerta fatta per persona da nominare di cui *infra*); 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 ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in **regime patrimoniale di comunione dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (ed allegati alla PEC fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso). Se l'offerta è formulata da **più persone**, dovranno essere indicate con chiarezza le percentuali di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione e dovrà essere obbligatoriamente allegata alla PEC copia, anche per immagine, della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** rilasciata dagli offerenti che non sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC*

dedicata per vendita telematica) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*). Se l'offerente è **minorenne**, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata a mezzo PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è un **interdetto**, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente ed inviata per PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è una **società (avente o meno personalità giuridica)** dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante (o del socio/i illimitatamente responsabile/i che sottoscrive l'offerta nel caso di PERSONA NON GIURIDICA) che dovrà sottoscrivere digitalmente e personalmente l'offerta da remoto (o trasmettere direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*), inoltre dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, risalente a non oltre 60 giorni precedenti alla presentazione dell'offerta e con dati aggiornati a quel momento, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso legale rappresentante (ad esempio verbale notarile di assemblea);

2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: *Tribunale di Pisa Sezione Esecuzioni Immobiliari*;
3. L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura: **R.G.E. 218/2020**;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto (o "lotto unico" ove questo sia il caso);
5. L'indicazione del Delegato alla vendita (referente) della procedura: Dott. Antonio Moretti;
6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **05/12/2025** ore **10,00**;
7. Il prezzo offerto che potrà essere inferiore di non oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base;
8. Il termine di pagamento del saldo-prezzo e degli oneri accessori che non potrà in nessun caso superare i **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione (la data di aggiudicazione coincide in ogni caso con il giorno dell'esperimento di vendita sia in caso di "gara" sia in caso di offerta unica inferiore al prezzo base e rimessione della decisione sulla aggiudicazione definitiva al creditore procedente/G.E). E' possibile l'indicazione di un termine inferiore ai 120 gg, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti come vedremo, dal Delegato e dal Giudice, per l'individuazione della migliore offerta;
9. L'indicazione dell'importo versato, con le modalità suddette, a titolo di **cauzione**, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, con avvertenza che tale importo sarà trattenuto

nelle casse della procedura in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente. E' possibile il versamento di una cauzione più alta rispetto alla minima, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti come vedremo, dal Delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;

10. L'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione comunque attestante il versamento della stessa (copia della contabile di bonifico di avvenuto pagamento);
11. L'indicazione del codice IBAN del conto di addebito della somma versata tramite bonifico a titolo di cauzione a favore della procedura esecutiva;
12. L'indicazione dell'indirizzo della casella PEC (o *PEC dedicata per vendita telematica*) utilizzata per trasmettere, da remoto, l'offerta telematica alla quale si indirizzeranno e si intenderanno pertanto ricevute, tutte le comunicazioni previste;
13. L'indicazione di un eventuale recapito telefonico (esclusivamente cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste;
14. **L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti; malgrado la presentazione dell'offerta presupponga automaticamente la presa visione e l'accettazione del contenuto, la mancata indicazione potrebbe comunque comportare l'inammissibilità dell'offerta;**
15. Se l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. intenda pagare il saldo-prezzo facendo ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, la circostanza **deve essere indicata nel testo dell'offerta**; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno comunque essere erogate integralmente direttamente sul c/c della procedura;
16. l'eventuale **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa", "prezzo valore" ecc.), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima ovviamente del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere versati dall'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, gli ulteriori oneri a suo carico.

All'offerta dovranno essere ALLEGATI i seguenti documenti (sempre da includersi quali documenti scannerizzati ed allegati alla PEC di invio dell'offerta telematica):

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente persona fisica, o del legale rappresentante (soggetto con poteri di firma) se offerta presentata da una società (con o senza personalità giuridica);

- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica (vedi *supra*);
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione (vedi *supra*);
- d) 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 (fatta salva la facoltà di deposito degli stessi documenti all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo-prezzo e accessori);
- e) se il soggetto offerente è **minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del genitore che presente l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se il soggetto offerente è **interdetto**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante sottoscrittore che presente l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una **società** (o diversa 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, e, ove occorrente, l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, che giustificano i poteri del soggetto (di norma il legale rappresentante) sottoscrittore dell'offerta; nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori necessari per la validità dell'offerta telematica presentata;
- h) se l'offerta è presentata **da più persone**, copia della procura da redigersi esclusivamente per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti che non sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*).
- i) se l'offerente è uno **straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea**, copia del documento di soggiorno;

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta da remoto, presentata secondo le appena descritte modalità è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi (non collegato da remoto) alle operazioni del giorno fissato per la vendita anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente telematico.

Offerte da remoto inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute (ricevuta generata) oltre il termine indicato nel presente avviso: **dopo le ore 13,00 del 04/12/2025;**

- 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.

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **05/12/2025** alle ore **10,00** il referente/delegato procederà all'esame delle offerte pervenute entro il termine prefissato tramite il portale del gestore della vendita con collegamento operato telematicamente dallo studio del professionista delegato come indicato all'inizio del presente avviso di vendita; le "buste" contenenti le offerte telematiche, verranno aperte solo al momento dell'inizio dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica all'ora ed il giorno suddetto.

Gli offerenti in modalità telematica (da remoto) partecipano alla vendita esclusivamente tramite "area riservata" del sito del "Gestore della vendita telematica", accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita (ore 9,30 circa) alla casella di posta elettronica certificata (PEC), "tradizionale" o "dedicata", utilizzata per la trasmissione dell'offerta;

A partire dal suddetto orario di inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvede a verificare, per ogni offerta, l'avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura ed in caso di esito positivo verifica la validità dell'offerta formulata, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, allegati compresi, procedendo, conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti ed accogliendo/dichiarando *ammissibili* le offerte ritenute *regolari* ed al contrario *inammissibili* o *inefficaci* quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di delega e dalla legge.

I dati personali di ciascun offerente da remoto non saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura almeno sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica grazie alla sostituzione automatica, direttamente sul portale e direttamente a cura del *gestore della vendita*, del nome dell'offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Modalità di aggiudicazione – Modalità di eventuale "gara" tra gli offerenti

Al termine dell'esame delle offerte e di declaratoria di quelle *ammissibili* da parte del Delegato, potranno verificarsi, per ogni lotto, le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta telematica valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione, per quel lotto, di una **sola offerta telematica valida, di importo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto).

b. Unica offerta telematica valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione, per quel lotto, di una **sola offerta telematica valida, di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, si procederà alla *aggiudicazione provvisoria* a favore dell'unico offerente (anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto); il delegato dovrà a quel punto valutare se vi sono *specifiche condizioni afferenti il lotto in questione* che consentano, oggettivamente, di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, nel qual caso rimetterà gli atti al Sig. G.E. allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In caso non ravvisi tali specifiche condizioni, comunicherà al creditore procedente l'avvenuta "aggiudicazione provvisoria" allegando il relativo verbale, concedendo allo stesso un termine di 15 gg per esprimere le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'unica offerta telematica ricevuta, procedendo alla "aggiudicazione definitiva" sia nel caso di espressione di parere favorevole da parte del creditore procedente sia nel caso di in cui lo stesso manchi di esprimere le proprie determinazioni nel termine assegnato, Rimetterà invece gli atti al giudice in caso di espressione di parere contrario all'aggiudicazione da parte del creditore procedente.

c. Pluralità di offerte telematiche valide – "gara"

In caso di presentazione, per ogni singolo lotto, di più offerte telematiche ritenute valide al termine dell'esame dal delegato, si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta.

Per decidere quale sia l'offerta più alta da porre a base della "gara", il delegato valuterà, ai sensi dell'art. 573, comma 3, cpc, gli elementi in base alla "sequenza" seguente:

- a) l'offerta più alta in termini monetari tra quelle giudicate ammissibili;
- b) il deposito cauzionale versato, a parità di prezzo offerto, con preferenza di quella con cauzione più alta;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di prezzo e cauzione, con preferenza di quella con termine di pagamento più breve;
- d) la tempistica di presentazione dell'offerta, a parità di prezzo, cauzione e termine di pagamento, con preferenza di quella presentata per prima (*generazione della ricevuta telematica*).

Le offerte telematiche giudicate regolari (ammissibili) abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara alla quale il partecipante è libero o meno di parteciparvi; solo qualora rilanci sarà considerato partecipante alla gara.

Qualora il partecipante non rilanci ma la sua offerta sia quella più alta e nessuno degli altri partecipanti rilanci, il bene sarà a lui aggiudicato, quale miglior offerente.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti con rilancio minimo pari a quello indicato *supra* ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara in modalità ASINCRONA si svolgerà in un **periodo temporale di 5 (cinque) giorni**, a partire dal giorno di inizio delle operazioni di vendita con scadenza (per l'effettuazione dei rilanci) alle ore **17,00 di mercoledì 10/12/2025** (quinto giorno successivo a quello di avvio delle operazioni); qualora vengano effettuati rilanci (offerte in rialzo) negli ultimi 10 (dieci) minuti prima delle ore 17,00 del giorno suddetto, la scadenza della gara si prolungherà automaticamente di 10 (dieci) minuti, quale *extra-time* necessario per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare l'ultimo rilancio dagli stessi desiderato, e così di seguito fino alla mancata presentazione di rilanci (offerte in aumento) nell'ultimo periodo di *extra-time* generato dal sistema.

Durante i giorni di durata della gara, il gestore della vendita telematica, comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato dagli offerenti ammessi alla gara all'indirizzo di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato in sede di offerta, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico atto allo scopo.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, come suesposto, eventuali *extra-time* compresi, il gestore della vendita comunicherà a tutti i partecipanti, con le stesse modalità, la maggiore offerta formulata inviando, nel contempo, al solo delegato/referente, l'elenco dei rilanci succedutisi e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione "definitiva" al maggior offerente entro il giorno lavorativo (sabati esclusi) immediatamente successivo al termine della gara.

d. Presentazione di sole offerte telematiche non valide o inefficaci – ripetizione esperimento agli stessi prezzi

Qualora tutte le offerte telematiche presentate si rivelino invalide od inefficaci, il delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

e. Nessuna offerta telematica presentata (esperimento deserto)

In mancanza di offerte telematiche, il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita, oppure secondo le diverse disposizioni dell'ordinanza.

Verbale delle operazioni di vendita

Il delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia, a mezzo p.c.t., nel fascicolo dell'esecuzione con gli eventuali allegati per ogni esperimento di vendita.

Il verbale, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla eventuale gara e le loro osservazioni, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il verbale, solo ove si raggiunga l'aggiudicazione, è altresì comunicato al creditore procedente ed ai creditori iscritti ex art. 572, comma 1, c.p.c.

Offerenti non aggiudicatari

All'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al/ai soggetto/i offerente/i che non siano risultati aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente non aggiudicatario per il versamento della cauzione con addebito del c/c della procedura sul quale la cauzione è conferita ed il riaccredito del conto corrente "di provenienza", anche se sull'offerta fosse stato indicato un codice IBAN differente.

OFFERTE TELEMATICHE IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il Ministero della Giustizia, fisiologicamente per motivi di manutenzione, comunica, a mezzo del Responsabile per i Sistemi Informativi Autorizzati, al Gestore della Vendita Telematica, i **casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.**

Di tali casi programmati il Gestore è tenuto a darne notizia agli interessati (offerenti da remoto) mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, gli stessi ove è eseguita la pubblicità delle vendite ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

Ove l'offerente da remoto intenda effettuare la propria offerta e si accorga che la stessa non possa essere avanzata **poiché ci si trova in un caso programmato di mancato funzionamento** che si protrarrà fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa da remoto, potrà, **ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso**, indirizzare la PEC contenente l'offerta, che avrà le stesse identiche caratteristiche già ampiamente narrate, al seguente indirizzo PEC:

antonio.moretti@pec.odcecpisa.it

Sarà cura del Gestore, il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, ritirare le offerte così formulate da inserirle nel portale dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti.

Contrariamente ai casi "programmati", nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati **"non programmati"** o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente da remoto potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo

caso infatti è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite (tendenzialmente a mezzo bonifico bancario a valere sul c/c della procedura), dovrà versare, entro il termine di 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (o entro il minor termine dallo stesso eventualmente indicato nell'offerta), il **prezzo di aggiudicazione** detratta la cauzione versata, e il **fondo spese forfetario costituente il deposito per le spese di trasferimento**.

Si precisa che il conteggio dei 120 (centoventi) giorni (o il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) inizia **in ogni caso** a decorrere dal giorno di aggiudicazione sia qualora al termine delle operazioni di vendita il Delegato individui un miglior offerente cui aggiudicare definitivamente il lotto sia nel caso di aggiudicazione "provvisoria" con necessità di attendere le determinazioni del creditore procedente nel solo caso di offerta telematica unica, ritenuta valida, che si attesti tra il prezzo minimo ed il prezzo base dell'esperimento.

Il richiesto "fondo spese" contiene ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) a carico, appunto, dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, e sono pertanto da aggiungersi al detto "fondo spese", la metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute e/o da sostenersi, inizialmente richieste a forfait, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'importo del suddetto fondo spese sarà comunicato, a mezzo posta elettronica all'indirizzo comunicato dall'aggiudicatario in sede di verbalizzazione delle operazioni di vendita, entro il più breve tempo possibile, dal Professionista Delegato all'aggiudicatario stesso non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo; in ogni caso il lasso di tempo a ciò occorrente, non interrompe il conteggio dei 120 (centoventi) gg (o termine inferiore) sopra visto.

L'eventuale surplus versato dall'aggiudicatario, rispetto alle spese a suo carico effettivamente sostenute dal Delegato, sarà restituito all'aggiudicatario stesso a mezzo bonifico (o A/C) a scelta dello stesso.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrebbe essere determinato in misura diversa dal Sig. G.E. potendo comportare, semmai, la necessità di conguaglio successivo.

Pagamento del prezzo mediante subentro/assunzione del debito dei creditori ipotecari

L'aggiudicatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., può concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato.

In questo caso, ai fini di considerare corrisposto il saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e **chiedere** al delegato di procedere, ai sensi dell'art. 591bis, comma 3, n. 10 c.p.c., alla determinazione delle spese di procedura ed a richiedere al Sig. GE l'autorizzazione alla assunzione del debito come totale (o parziale) saldo-prezzo ed a procedere al pagamento delle sole somme relative a tutte le spese di procedura al netto della cauzione già versata in sede di offerta.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Si precisa che anche laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero D.Lgs. 385/1993, art. 38 (credito avente rango fondiario)

l'aggiudicatario è comunque tenuto al versamento dell'intero saldo-prezzo direttamente sul c/c della procedura attraverso le modalità già descritte sopra; questa circostanza sarà in ogni caso riportata nel verbale di aggiudicazione redatto dal delegato. Sarà poi cura del delegato stesso eseguire le dovute verifiche e versare, laddove ve ne siano i presupposti, quota parte del prezzo, al netto degli oneri di procedura ed accessori provvisoriamente determinati dal delegato medesimo, al creditore fondiario entro il termine determinato e con valuta retrodatata alla data del versamento del saldo prezzo.

Mancato pagamento del saldo-prezzo

Se il "saldo-prezzo" ed il "fondo spese" non sono corrisposti entro il termine **PERENTORIO** indicato nell'offerta e conteggiato dalla data di aggiudicazione, il Sig. G.E., con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato procederà alla nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente (decaduto) sarà tenuto al pagamento integrale di tale differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (ciò al fine precipuo di combattere offerte meramente pretestuose/dilatorie) direttamente al creditore avente diritto ove questi ne faccia richiesta. Si precisa che, laddove l'aggiudicatario decaduto non ottemperi alla

restituzione della differenza suddetta, la stessa costituirà “credito” attribuibile proporzionalmente ai creditori insoddisfatti nel rispetto della graduazione dei crediti medesimi in sede di “riparto finale”.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine o di indicazione di un termine ultroneo, entro 120 (centoventi giorni dall'aggiudicazione).

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI) , Via Eduardo De Filippo n. 22, Pec: antonio.moretti@pec.odcecpisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Decreto di trasferimento – persona fisica non imprenditore in comunione dei beni

Qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione dei beni, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo-prezzo, copia della convenzione notarile di separazione dei beni nel frattempo sottoscritta dai coniugi.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Per motivi pratico-sistematici, l'aggiudicatario è invitato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, a far pervenire a mezzo fax al n. 0571/367480 o PEC all'indirizzo antonio.moretti@pec.odcecpisa.it la documentazione (autodichiarazione) necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati (“prima casa” e/o “prezzo valore”) qualora la stessa non sia già contenuta nell'offerta telematica.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

a) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La presente 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'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore peritale dei beni.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, Legge n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, D.P.R. n. 380 del 06/06/2011, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc., il soggetto acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno "condominiale" in corso ed a quello precedente;

e) 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, eventualmente rivolgersi;

f) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo telematico, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

g) La partecipazione alle vendite giudiziarie come la presente, non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire le visure di carattere ipotecario-catastale sugli immobili posti in vendita;

h) 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;

i) per la partecipazione agli esperimenti di vendita di cui al presente avviso, non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie;

l) 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 sia autonoma, irrevocabile 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 lavorativi dall'eventuale decadenza.

m) **REGIME FISCALE:** La presente vendita (cessione di cantiere) è soggetta a imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) ad aliquota ORIDNARIA.

Consultazione della documentazione, chiarimenti ed assistenza

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Eventuali chiarimenti, e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita il quale ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta telematica sia tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche presso il Tribunale di Pisa sia, se contattato, ai suoi recapiti (telefono 0586-20141)

Visite degli immobili

Gli offerenti hanno facoltà di visionare gli immobili formanti i lotti oggetto di interesse prima dell'inizio delle operazioni di vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, nominato custode giudiziario dei beni in sostituzione della parte esecutata, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, **esclusivamente tramite il PVP (portale delle vendite pubbliche)**, il quale deve garantire il diritto di visita degli immobili purché le richieste siano avanzate con sufficiente anticipo rispetto alla scadenza. Le visite, di norma, non avvengono prima che sia stata effettuata la pubblicità (vedi subito sotto) relativa all'esperimento di vendita. La richiesta di visita non può essere richiesta al delegato ma solo al custode giudiziario.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche (PVP)** a cura del professionista delegato, ed inoltre della vendita sarà data pubblicità mediante:

a) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; la società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale

www.tribunale.pisa.it

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"** almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.Casa.it , e www.Idealista.it contenenti appositi link, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Rinvio alle disposizioni di legge

Per tutto quanto non espressamente ivi previsto, si applicano le norme di legge vigenti.

Santa Croce sull'Arno (PI), lì **25 settembre 2025**

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Moretti