

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITA' PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 113/2024

L'Avv. Simone Marinari (su delega del G.E. del 24.06.2025), a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare **n. 113/2024**

AVVISA

che presso il proprio studio in Castelfranco di Sotto (PI), Via Calatafimi n. 17/B, il **giorno 21 NOVEMBRE 2025 alle ore 11.30** e seguenti si procederà all'**apertura delle buste telematiche**, all'esame delle offerte e alla **vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in **LOTTO UNICO** descritto nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione degli immobili

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione del lotto unico composto dal bene n. 1 e dal bene n. 2: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione peritale redatta dal CTU Ing. Nieri Ilaria.

Gli immobili di cui al seguente Lotto saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

LOTTO UNICO

Prezzo base: euro 71.000,00 (settantunomila/00)

Offerta minima: euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo di gara: euro 1.800,00 (milleottocento/00).

Bene n. 1: Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale residenziale ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Ponticelli, via Mazzini n.33, già via Usciana n.92T/1. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, piccolo disimpegno, servizio igienico e due terrazzi. Completa la proprietà esclusiva un resede di terreno di pertinenza urbana ed un locale adibito a garage (quest'ultimo identificato bene n. 2). L'accesso all'appartamento avviene dalla predetta via tramite passo pedonale e scala comune; l'accesso all'autorimessa avviene dalla detta via tramite un passo carrabile condominiale (identificato dal civico n.37); l'accesso al resede avviene dalla detta via tramite accesso carrabile esclusivo (identificato ad oggi dal civico n.35).

L'appartamento nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Nella relazione peritale risulta inoltre che:

- La vendita del bene non è soggetta IVA;
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso;

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore;
- Il sopralluogo presso gli immobili in oggetto è stato effettuato, alla presenza dell'IVG di Pisa in data 14.01.2025;

Bene n. 2: Piena proprietà di locale a uso garage posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Ponticelli, via Mazzini n.37, già via Usciana; l'accesso all'autorimessa avviene dalla detta via tramite un passo carrabile condominiale posto sul lato ovest del fabbricato, identificato dal civico n.35 di via Mazzini.

Il garage nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Nella relazione peritale risulta inoltre che:

- La vendita del bene non è soggetta IVA;
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso;
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Occupazione:

Bene n. 1: alla data di elaborazione della perizia l'appartamento, unitamente al garage di cui al bene n. 2, risultava locato con contratto di locazione agevolata, opponibile alla procedura, [REDACTED], stipulato in data 17/06/2022 e registrato a Pontedera il 15/11/2022 al n.004256 serie 3T.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo ex art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431;
- Registrazione contratto: 15/11/2022
- Decorrenza: 01/07/2022

Il canone di locazione, secondo quanto indicato nella relazione peritale, salvo ulteriori variazioni, ammonta ad euro 400,00 mensili, oltre oneri accessori.

Nel verbale di prima ricognizione redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa in data 14.01.2025, agli atti del fascicolo del procedimento, è riportato quanto di seguito: *“si precisa che l'affitto è stato pignorato dall'amministratore (...)”*.

Bene n. 2: alla data di elaborazione della perizia anche il garage, unitamente all'appartamento di cui al bene n. 1, risultava locato con contratto di locazione agevolata, opponibile alla procedura, [REDACTED], stipulato in data 17/06/2022 e registrato a Pontedera il 15/11/2022 al n.004256 serie 3T.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo ex art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431;
- Registrazione contratto: 15/11/2022
- Decorrenza: 01/07/2022

Il canone di locazione, secondo quanto indicato nella relazione peritale, salvo ulteriori variazioni, ammonta ad euro 400,00 mensili, oltre oneri accessori.

Confini:

Bene n. 1: L'appartamento confina a nord est con proprietà [REDACTED], a nord ovest con passo e vano scala a comune (BCNC sub.19), a sud est con proprietà [REDACTED], a sud ovest con resede comune (BCNC sub.20), salvo se altri.

Bene n. 2: Il garage confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con resede comune (BCNC sub.20), a ovest con proprietà [REDACTED], a est con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Rappresentazione catastale:

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati all'esecutato.

Bene n. 1: L'appartamento è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al foglio 30, particella 878, sub.3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale 60 mq, rendita catastale 336,73, piano I.

Nella relazione peritale redatta dal CTU è specificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene n. 2: Il garage è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al foglio 30, particella 878, sub.16, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie catastale 13 mq, rendita catastale 25,41, piano T.

Nella relazione peritale redatta dal CTU è specificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Provenienza:

Bene n. 1: L'appartamento è pervenuto all'esecutato con atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa in data 21.12.2006 (Rep. N. 15983 – Racc. N. 5105) trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 23.12.2006 ai numeri 17715 Reg. particolare e 29247 Reg. generale, registrato in San Miniato in data 22.12.2006, al N. 1776.

Nella relazione peritale è specificato che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Bene n. 2: Il garage è pervenuto all'esecutato con atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa in data 21.12.2006 (Rep. N. 15983 – Racc. N. 5105) trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 23.12.2006 ai numeri 17715 Reg. particolare e 29247 Reg. generale, registrato in San Miniato in data 22.12.2006, al N. 1776.

Nella relazione peritale è specificato che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Situazione urbanistica e edilizia:

Bene n. 1: Nella relazione peritale redatta dal CTU risulta quanto di seguito.

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte e successive Varianti, il terreno su cui sorge il fabbricato e resede circostante ricade nelle seguenti zone: totalmente in “Sistema funzionale degli insediamenti - U.T.O.E. 8 Ponticelli”; totalmente in “Sistema funzionale degli insediamenti” – Perimetrazione del territorio urbanizzato”; in gran parte in “Sistema funzionale degli insediamenti – Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale – Tessuto urbano di formazione recente”; piccolissima parte in “Viabilità”. Il tutto come indicato nel C.D.U. n° 99/2024 rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 20.11.2024.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria a Monte sono risultate le seguenti pratiche edilizie come indicate in perizia:

- C.E. n° 01/021 rilasciata dal Comune di S. Maria a Monte il 4.8.2001 relativa alla costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte, e relativa Variante in Corso d'Opera di cui alla P.E. n° 00/015V101 del 31.10.2001.
- In data 15.4.2003 è stata presentata la Fine lavori con Variante Finale di cui alla D.I.A. n° 00/015V103, con successivo deposito dell'Attestazione di Abitabilità in data 8.5.2003.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sempre nella relazione peritale risulta che dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità.

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 per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi rispetto alle norme in materia di sicurezza e alle vigenti disposizioni di legge.

Bene n. 2: Nella relazione peritale redatta dal CTU risulta quanto di seguito.

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte e successive Varianti, il terreno su cui sorge il fabbricato e resede circostante ricade nelle seguenti zone: totalmente in “Sistema funzionale degli insediamenti - U.T.O.E. 8 Ponticelli”; totalmente in “Sistema funzionale degli insediamenti” – Perimetrazione del territorio urbanizzato”; in gran parte in “Sistema funzionale degli insediamenti – Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale –

Tessuto urbano di formazione recente”; piccolissima parte in “Viabilità”. Il tutto come indicato nel C.D.U. n° 99/2024 rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 20.11.2024.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria a Monte sono risultate le seguenti pratiche edilizie come indicate in perizia:

- C.E. n° 01/021 rilasciata dal Comune di S. Maria a Monte il 4.8.2001 relativa alla costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte, e relativa Variante in Corso d'Opera di cui alla P.E. n° 00/015V101 del 31.10.2001.
- In data 15.4.2003 è stata presentata la Fine lavori con Variante Finale di cui alla D.I.A. n° 00/015V103, con successivo deposito dell'Attestazione di Abitabilità in data 8.5.2003.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sempre nella relazione peritale risulta che dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità.

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 per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi rispetto alle norme in materia di sicurezza e alle vigenti disposizioni di legge.

Parti comuni:

Il CTU nel proprio elaborato peritale precisa quanto segue:

Bene n. 1: Sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c., tra cui, in particolare il passo pedonale e la scala comune di accesso all'appartamento rappresentato catastalmente dalla part.878 sub.19 (BCNC comune ai sub.3, 7 e 8).

Bene n. 2: Sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c., tra cui, in particolare il resede a comune rappresentato catastalmente dalla part.878 sub.20 (BCNC comune ai sub.1, 5, 7, 8, 15, 16, 17 e 18).

Servitù, censo, livello, usi civici:

Bene n. 1: Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Casarosa del 21/12/2006 rep.15983 racc.5105 vengono citati i seguenti vincoli di cui:

- atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Odoardo Paciarelli in data 13/04/2001 trascritto a Pisa in data 11/05/2001 al n. 4475 particolare;
- convenzione di lottizzazione ai rogiti Notaio Luigi Pandolfi del 27/03/1981 trascritto a Pisa il 10/03/1981 al n.3335 particolare (con probabile errore o nella data dell'atto o nella data della trascrizione come segnalato dal CTU);
- atto di modifica della precedente convenzione ai rogiti Notaio Galeazzo Martini del 17/07/1987 trascritto a Pisa il 28/07/1987 al n.6450 particolare.

Bene n. 2: Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Casarosa del 21/12/2006 rep.15983 racc.5105 vengono citati i seguenti vincoli di cui:

- atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Odoardo Paciarelli in data 13/04/2001 trascritto a Pisa in data 11/05/2001 al n. 4475 particolare;
- convenzione di lottizzazione ai rogiti Notaio Luigi Pandolfi del 27/03/1981 trascritto a Pisa il 10/03/1981 al n.3335 particolare (con probabile errore o nella data dell'atto o nella data della trascrizione come segnalato dal CTU);
- atto di modifica della precedente convenzione ai rogiti Notaio Galeazzo Martini del 17/07/1987 trascritto a Pisa il 28/07/1987 al n.6450 particolare.

Vincoli od oneri condominiali:

Bene n. 1: Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Nella relazione peritale il CTU ha quantificato l'importo medio annuo delle spese condominiali in € 778,97.

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento, garage e resede esclusivo, oggetto della relazione peritale è amministrato [REDACTED]

Dal bilancio preventivo 2024-2025 (periodo 1/03/2024-28/02/2025) trasmesso al CTU dall'amministratore predetto, risultano € 778,97 di oneri non pagati. Il totale complessivo (comprensivo delle annualità precedenti) del debito nei confronti del condominio ammonta ad € 3.261,66 alla data di elaborazione della relazione peritale.

Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp. att. c.c.

All'immobile appartengono 108,78 millesimi.

Bene n. 2: nella relazione peritale non risultano vincoli o oneri condominiali, rinviando il CTU a quanto previsto con riferimento al bene n. 1.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

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

- **saranno considerate inefficaci** le offerte pervenute oltre le ore 13:00 del giorno 20 NOVEMBRE 2025, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;
- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il Delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il delegato dovrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° co., c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Modalità di vendita asincrona

1) È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno 20 NOVEMBRE 2025.

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.

2) Deposito delle offerte

Le offerte di acquisto si possono presentare **esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015** come specificato nell'avviso di vendita.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno 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.**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che

dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si rappresenta la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

L'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, all'IBAN di seguito indicato. Detto importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 113/2024 R.G.E. LOTTO UNICO versamento cauzione"***, dovrà essere effettuato alle seguenti coordinate: ***"IT27P0523271160000000033898"***, con congruo anticipo in modo che **le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

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

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Si fa presente che il **gestore della vendita telematica** è la società **EdicomFinance S.r.l.** e il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it.

3) Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che **non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (sarà, invece, possibile l'indicazione di un

termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

4) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

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

5) Modalità della vendita telematica

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso la sede degli Ordini professionali o presso lo studio designato dal professionista delegato o l'altro locale di cui sopra.

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

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

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

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

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura precedentemente indicata, nell'ambito di un **lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 26 NOVEMBRE 2025 (quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara)**. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) – *c.d. extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

6) Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;
- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

7) Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui sopra, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, **nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.** L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

- **bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura** con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva **n. 113/2024 R.G.E.**

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo congruaggio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex l. L. 742/1969.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

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

8) 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), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di cui al punto n. 5 dell'ordinanza di vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma

che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che

- hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando richiesta di visita tramite la funzione **"PRENOTA VISITA IMMOBILE"**, dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (**113 del 2024**), e compilando i campi richiesti, o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode;
- Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **l'Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, **Web site:** www.ivgpisa.com **email:** ivgpisa@astagiudiziaria.com **pec:** ivgpisa@pec.it;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.
- la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto convenuto nel presente avviso;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Castelfranco di Sotto, lì 08.08.2025



Il Professionista Delegato

Avv. Simone Marinari

