

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 148/2024 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: Dott. Andrea Ciuti

DISPOSIZIONI GENERALI

Professionista Delegato:	Dott. Andrea Ciuti, con studio in Cascina (PI), via Tosco Romagnola n. 1950, Tel. 050/779042, Fax. 050/760122 mail andrea@studio-ciuti.it PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it		
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .		
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (148/2024 R.E.), e compilando i campi richiesti, solo successivamente potrà essere inviata una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com .		
Modalità di vendita:	<u>vendita telematica asincrona</u>		
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it		
Termine presentazione offerte:	19/02/2026	Giovedì	ore 13:00
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	20/02/2026	Venerdì	A partire dalle ore 10:00
LOTTO UNICO			
BENE			
Ubicazione:	Pisa – frazione di Tirrenia, viale del Tirreno 227.		
Descrizione sintetica:	Albergo, di cinque piani fuori terra, oltre a locali tecnici posti sulla copertura, compresi gli spazi funzionali all'attività (magazzini e ripostigli) e volumi tecnici per gli impianti. L'hotel è dotato di reception con bar, sala pranzo con adiacente cucina, camere di varia metratura (con e senza balcone) oltre ad un ampio resede esclusivo in parte ad uso parcheggio. L'albergo è inoltre dotato di due vani scala che servono tutti i piani e di due ascensori.		
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1
Disponibilità del bene:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
Valore di perizia:	€ 2.670.000,00		
Prezzo base primo esperimento di vendita:	€ 2.670.000,00	Perizia del: 19/05/2025	Ctu: Ing. Tomei Tommaso
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Offerta minima:	€ 2.002.500,00
VENDITA SOGGETTA AD IVA			



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Dott. Andrea Ciuti, giusta Delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 21.10.2025, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 148/2024 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED],

avvisa

che **il giorno venerdì 20.02.2026 alle ore 10:00 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti 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 adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno venerdì 20.02.2026 alle ore 10:00 e s.s. presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola 1950**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 10.01.2026** (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono 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 Professionista Delegato.



SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA	2
SOMMARIO	3
Lotto Unico	4
A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	11
B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA	12
C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA.....	14
D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.....	19
E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE	22
F. ALTRE INFORMAZIONI	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Ing. Tommaso Tomei che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto Unico

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: venerdì 20.02.2026 ore 10.00 e s.s.

BENE: Albergo ubicato a Pisa – frazione di Tirrenia, viale del Tirreno 227.

Descrizione del bene: Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Pisa, località Tirrenia, viale del Tirreno 227. La struttura si articola in cinque piani fuori terra, oltre a locali tecnici posti sulla copertura. Oltre ai necessari spazi funzionali all'attività (magazzini e ripostigli) e volumi tecnici per gli impianti l'hotel è dotato di reception con bar, sala pranzo con adiacente cucina, camere di varia metratura (con e senza balcone) oltre ad un ampio resede esclusivo in parte ad uso parcheggio. L'albergo è inoltre dotato di due vani scala che servono tutti i piani e di due ascensori, per una superficie catastale lorda di mq 2543,40.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	160	5		D2				42.425,84 €		

Il CTU, ha evidenziato non sussiste una corrispondenza catastale. La planimetria catastale non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi. Le variazioni dimensionali (altezze e distribuzioni interne) sono superiori alle tolleranze di Legge. I volumi tecnici in copertura non sono stati riportati.

Confini.

L'albergo confina a sud con la particella catastale 507 (proprietà [REDACTED] / [REDACTED]) e con la particella 161 (proprietà [REDACTED] e [REDACTED] / [REDACTED]). A nord confina con la particella 567 (proprietà [REDACTED]) e con la particella 1462 (proprietà [REDACTED] e [REDACTED]). Ad ovest confina con viabilità di Viale del Tirreno e ad est con viabilità di viale dei Gattici.

Stato conservativo e valutazione del bene del CTU

Da una indagine di tipo visivo il bene nel suo complesso risulta in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.

La determinazione del prezzo di mercato è stata eseguita a partire dalla quantificazione del valore unitario (euro/mq) di strutture ricettive simili e poste nella stessa zona (Litorale pisano). Il CTU ha quindi individuato tre hotel comparabili con la struttura oggetto della perizia, recuperato i relativi atti pubblici di compravendita e calcolato il valore unitario per ciascuno. Dei tre valori individuati è stata fatta la media aritmetica e ricavato quindi il valore unitario medio di riferimento pari a € 1.503,84, arrotondato a € 1.500,00.

A tale valore è stata applicata una prima riduzione pari al 25% tenuto conto sia dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e in quanto locato con contratto opponibile (scadenza 2033), da cui il valore unitario risulta pari a € 1.125,00 ($1.500,00 \times 0,75 = 1.125,00$). A tale valore occorre applicare poi un'ulteriore riduzione derivante dai costi di regolarizzazione edilizia urbanistica, catastale e la regolarizzazione di prescrizioni non rispettate.

Il costo complessivo stimato per le regolarizzazioni è pari a € 116.500,00 pari a circa il 4% del valore complessivo. Il valore unitario quindi risulta pari a € 1.080,00/mq ($1.125 \times 0,96 = 1.080,00$) arrotondato a € 1.000,00/mq.

Più nello specifico il CTU riporta i seguenti costi stimati per tali regolarizzazioni:

- 1) Presentazione di pratica edilizia ai sensi dell'art. 34 - bis "Tolleranze costruttive", D.P.R. 380/2001, modificato con la Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Salva Casa), che le modifiche riscontrate in fase di rilievo sono riconducibili a tolleranze costruttive e variazioni geometriche così ai sensi della sopradetta normativa non costituiscono difformità edilizia. Come previsto dalla normativa vigente (art. 9 -bis D.P.R. 380/2001) si rappresenta lo stato assentito, lo stato rilevato ("tollerato") e lo stato sovrapposto. Si stima il costo per le spese tecniche per tale pratica in circa € 5.000,00;
- 2) Presentazione di planimetrie catastali depurate da piccoli errori grafici e/o errate misure delle altezze interne e mancata rappresentazione grafica dei locali tecnici posti sulla copertura. Si stima il costo per le spese tecniche per tale pratica in circa € 1.500,00;
- 3) Studio di previsione impatto acustico ai sensi dell'art. 8 L.447/95, al fine di verificare il rispetto dei limiti della rumorosità anche all'interno delle camere adiacenti. Tale prescrizione era stata evidenziata nella Concessione n.225 rilasciata dal Comune di Pisa il 23.10.2003. Il costo per lo studio e gli eventuali interventi di adeguamento si stima in circa € 50.000,00;
- 4) Realizzazione di una cisterna di raccolta delle acque meteoriche ai sensi dell'art.24.10 del

Regolamento Edilizio vigente al tempo del rilascio della Concessione n.225 in data 23.10.2003. L'art. 24.10 "Regimentazione e utilizzazione delle acque meteoriche" per i nuovi progetti o nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo prescrive che debba essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti. Nel caso in oggetto, la Concessione n.225 del 2003, ha avuto come oggetto un ampliamento e una contestuale ristrutturazione dell'intero edificio pertanto l'art. 24.10 del R.E. prescriveva di dimensionare la cisterna per la raccolta delle acque meteoriche dalla capacità di 20 mc. con un incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Tale cisterna deve essere interrata e la superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione. Nel caso in oggetto la cisterna deve quindi avere la capacità pari a 100 mc. Il costo stimato per tale opera compreso il ripristino della superficie del resede in prossimità dello scavo e la prestazione professionale da parte di tecnico abilitato è di € 60.000,00

Il CTU ha poi adottato un'altra metodologia per la stima del medesimo lotto, quella che tiene conto del costo di costruzione dell'hotel. Tale metodologia generalmente è applicata considerando il costo di costruzione per mc a camera, necessario per la realizzazione di una struttura ricettiva con queste caratteristiche. Il costo di costruzione per la realizzazione delle camere di un hotel è stimabile in circa 450 euro/mc. Moltiplicando i metri quadrati medi di una camera prendendo in considerazione anche i servizi annessi, si giunge ad un'ampiezza media di circa 50 mq che moltiplicati per l'altezza convenzionale pari a 3,00 metri di ricavano i metri cubi per ogni stanza. Nel caso in oggetto circa 150 mc. da cui 150 mc moltiplicato in numero delle camere (n. 44), si ricava i mc totali di camere (comprensivi dei servizi annessi), pari a circa 6.600,00 mc. Il costo di costruzione complessivo risulta quindi pari a € 2.970.000,00 da cui detratti i costi complessivi per la regolarizzazione si ottiene una stima pari a € 2.853.500,00 che corrisponde ad un valore unitario pari a € 1.121,92, arrotondato a € 1.100,00.

Il C.T.U. ha quindi ha applicato come stima, la media aritmetica semplice dei due metodi, da cui il valore unitario finale di stima risulta pari a 1.050,00 euro, che moltiplicato la superficie convenzionale di mq. 2543,40 fornisce un valore di € 2.670.570,00 arrotondato a € 2.670.000,00.

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita ai rogiti Notaio Marta Cavallini del 25/02/2002, rep.n.35285 raccolta 19570, trascritto a Pisa il 04/03/2002 al Reg. gen. 2922 – Reg. part. 4173.

Servitù, limitazioni d'uso.

Non risultano censi, livelli o usi civici.

E' presente un atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Livorno il 31/10/2003 Reg. gen. 21998 Reg. part. 14496 a favore del Comune di Pisa avente ad oggetto l'impegno incondizionato ed irrevocabile da parte del debitore esecutato, per sé ed aventi causa a non modificare la destinazione d'uso, per non meno di 30 anni dal rilascio della concessione edilizia.

Occupazione.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto d'azienda opponibile, sottoscritto il 04.04.2024, con decorrenza 15.04.2024 e scadenza 14.04.2033, registrato in data 09.04.2024, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, n.2921, serie 1T. Con PEC del 26/09/2025, l'I.V.G. ha comunicato la disdetta al conduttore. Il canone annuale è stato fissato in euro 72.000,00 oltre I.V.A. nella misura di Legge, ed è stato valutato congruo dal CTU mediante analisi comparativa con i valori riscontrati sul mercato. Le rate mensili sono quindi pari a € 6.000,00 oltre I.V.A. nella misura di Legge. Il conduttore ha rilasciato effetti cambiari per il pagamento dei primi sei anni di locazione in sede di stipula del contratto d'affitto. Il G.E. ha autorizzato il Custode ad intimare al debitore la consegna degli effetti non ancora scaduti, nonché ad esigere il pagamento delle quote di canone di locazione di competenza della procedura esecutiva immobiliare anche mediante la nomina di un legale al fine di avviare un eventuale procedimento ingiuntivo ex artt. 633 ss. c.p.c. per il recupero dei canoni dovuti. Come previsto dal contratto di locazione, il conduttore ha rilasciato in data 16 maggio 2024 una garanzia per il pagamento dei restanti 3 anni. Risulta inoltre in corso un contratto di locazione non abitativo tra il debitore esecutato e Vodafone Italia S.p.A., stipulato il 16/06/2017 con decorrenza dal 01.07.2017 al 30.06.2023, tacitamente rinnovato per altri sei anni.

Oggetto della locazione è una porzione di immobile (porzione di copertura) per la formazione di un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, antenne, parabole, ponti radio, il tutto per la diffusione dei segnali radio. Il canone annuale è pari a € 6.500,00 oltre ad IVA nella misura di Legge. Anche in questo caso l'I.V.G. ha comunicato la disdetta al conduttore, richiedendo il pagamento delle quote di canone di locazione di competenza della procedura esecutiva immobiliare.

Normativa urbanistica.

L'immobile ricade nell'attuale cartografia del Regolamento Urbanistica in ambito Q3c, ovvero ricade in assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo.

Il fabbricato risulta sito in area vincolata dal punto di vista paesaggistico con vincolo G.U. n.185 del 1985 – D.M. 17/07/1985 e che il vincolo stesso è classificato nelle lettere c) e d) dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004

Regolarità edilizia.

L'immobile risulta agibile.

L'immobile originario è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.462 del 23/12/1960 e dichiarato abitabile (agibile) con prot.4795 nel 1962. Poiché furono rilevate delle difformità rispetto al progetto di cui alla licenza rilasciata fu richiesto Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 per il quale, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n.6931 del 21 ottobre 1999.

Successivamente furono eseguite altre opere fondamentalmente di manutenzione per le quali furono presentate le dichiarazioni di inizio attività. In data 23/10/2003, è stata rilasciata la Concessione n.225 per l'ampliamento e ristrutturazione dell'albergo esistente.

Precedentemente la proprietà aveva chiesto la deroga per l'ampliamento della struttura alberghiera (pratica protocollo n. 11750/1166 del 11/09/2001). Il Consiglio Comunale con delibera n.10 del 21/02/2002 concesse la possibilità di ampliare la struttura esistente fino al 50%.

In data 25/11/2004 è stata rilasciata la Concessione n.227 per Variante alla Concessione Edilizia n.225 già rilasciata. In seguito è stata depositata una Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica rilasciata nel 2007 (prot. 2912 del 10/08/2007), per apportare alcune varianti ai progetti approvati con Concessione n.225 del 2003 e Concessione n.127 del 2004.

In data 28/04/2008 è stata presentata una D.I.A. prot. n.1142 per ultimazione del progetto di ampliamento e di ristrutturazione dell'albergo con le modifiche approvate con l'Autorizzazione Paesaggistica n.168 del 12/12/2007. In data 18/01/2024 è stato depositato con identificativo pratica n. 01483510507-18012024-1642 lo stato finale dell'opera con i relativi grafici allegati.

Infine in data 02/02/2024 è stata depositata l'Attestazione asseverata di Agibilità con identificativo

pratica n. 01483510507-02022024-0902. Attestazione di Agibilità relativa alla Concessione n.225 del 23/10/2003 e successive varianti.

In merito alle pratiche depositate presso il SUAP del Comune di Pisa, formalizzato l'accesso agli atti all' Ufficio preposto SUAP, si allega alla presente perizia la richiesta di attivazione procedura S.U.A.P. prot. 31513 del 20/08/2008 per modifica alla struttura ricettiva, nella quale gli allora titolari dichiaravano che la struttura ricettiva era composta da n.44 camere doppie con bagno per un totale di 88 posti letto (struttura ricettiva superiore a 50 posti letto (fino a 100 posti). Infine in merito ai controlli di Prevenzione Incendi ex art. 16, comma 2 D.Lgs n.139/2006, si allega verbale trasmesso dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pisa del 30/09/2024, nel quale si attesta il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio per l'attività esistente. Nella comunicazione infine si richiama all'obbligo di presentare l'attestazione periodica di conformità di cui all'art. 5 del DPR 151/11 entro il 09/08/2029.

Caratteristiche Costruttive.

Il corpo di fabbrica originario è stato legittimato con Licenza Edilizia n.462 del 23/12/1960 e venne dichiarato abitabile nel 1962 (prot. 4795). Per lavori non autorizzati è stata rilasciata una concessione edilizia in Sanatoria n.6931 del 21/10/1999. Il corpo di fabbrica in oggetto è costituito da struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento. Con Concessione n.225 del 2003 l'albergo fu ampliato mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica con struttura portante in acciaio in continuità a quello esistente (solamente giuntato strutturalmente). Per altre modifiche alla Concessione del 2003 (per ampliamento e ristrutturazione) è stata rilasciata la Concessione n.127 del 2004. In seguito sono state apportate altre modifiche legittimate da Autorizzazione Paesaggistica nell'anno 2007 e D.I.A. nel 2008. Lo stato finale in Variante è stato depositato con pratica n. 2024/EP/000253 - Prot. 8592 del 18/01/2024 ai sensi dell'art. 143 comma 3 L.R.T. n. 65/2014. e dichiarato agibile in data 02/02/2024. A seguito dell'ultimazione di queste titoli edilizi la pavimentazione risulta in gres/ceramica (bagni).

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, termico e idrico.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE emesso il 01/10/2023

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'ascensore.

Esiste la dichiarazione di conformità dei rilevatori anti fumo.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto anti incendi.

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08, l'aggiudicatario assume 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 di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nelle difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Parti comuni.

L'immobile pignorato è autonomo e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

Vincoli ed oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Ing. Tommaso Tomei, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

LOTTO UNICO

Il Compendio immobiliare è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di €2.670.000,00 (euro duemilioneiseicentosettantamila/00);**
- **offerta minima €2.002.500,00 (euro duemilioniduemilacinquecento/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €15.000,00 (euro quindicimila/00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita telematica asincrona** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- **Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).**
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato è **persona giuridica che possiede gli immobili staggiti nell'ambito della sfera imprenditoriale** e che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).
- **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.**

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, unicamente di persona o a mezzo di procuratore legale (Avvocato) per persona da nominare, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. In quest'ultimo caso, lo stesso procuratore non potrà presentare offerte per altri soggetti, pena l'esclusione di tutte le offerte dallo stesso provenienti.

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare solo in *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate 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 di giovedì 19/02/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia 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.

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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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 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, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **"TRIBUNALE DI PISA - PROCEDURA IMMOBILIARE N. 148/2024 RGE"** con IBAN: IT74N0835870952000000781709, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.148/2024 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA – Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'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.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**148/2024 R.G.E.**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (**Dott. Andrea Ciuti**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**20.02.2026 ore 10:00**);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 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 del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, dove saranno ricevute 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 vendita, dell'avviso di vendita, dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'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 formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto 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 far 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.

OFFERTE INEFFICACI

saranno considerate inefficaci:

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

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte: il giorno venerdì 20.02.2026 alle ore 10:00 e s.s., in sequenza per ogni lotto eventualmente posto in vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola, alla presenza, mediante collegamento telematico, delle parti e degli offerenti, si procederà attraverso il portale all'apertura delle buste contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse. Gli offerenti 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. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti in sua assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

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

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta 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 valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato effettuerà l'aggiudicazione

provvisoria in favore dell'unico offerente. Nel caso il Delegato ritenga che siano presenti specifiche condizioni che consentano di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E., allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In assenza di tali condizioni, il Delegato comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione allegando il relativo verbale, invitandolo ad esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta nel termine di 15 giorni, procedendo all'aggiudicazione definitiva anche nel caso di silenzio assenso dello stesso, e rimettendo gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c., in caso di eventuale parere contrario, salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il **rilancio minimo** obbligatorio **non potrà essere inferiore a €15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

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 25/02/2026** (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 cinque 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, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al solo Delegato, l'elenco dei rilanci 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.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore:

1. l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore;
2. a parità di cauzione versata, l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi;
3. a parità di tempi di pagamento, l'offerta presentata per prima.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, quest'ultima dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base. Il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali. 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 cui deve essere trasferito l'immobile. Si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida o efficace

In mancanza di offerte valide o inefficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

d. Nessuna offerta presentata

In mancanza di offerte presentate il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, l'importo dell'ultimo svolto decurtato del 25%, e così a seguire, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati, o il raggiungimento di un prezzo di vendita pari a € 20.000,00. *Per maggiori dettagli, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.*

E. 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 in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (anche a titolo provvisorio), il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata. L'aggiudicatario dovrà fornire dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo per le finalità antiriciclaggio. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma, determinata anche in via provvisoria, mediante un conteggio percentuale sul prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri e delle spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista Delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. L'importo complessivo degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, sarà in ogni caso stabilito dal Delegato, per cui potrà essere necessario effettuare un conguaglio sulla base delle somme effettivamente sostenute e liquidate. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo complessivo di dette spese, entro il più breve tempo possibile, non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo.

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.

*In caso di **inadempienza dell'aggiudicatario** si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.*

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 G.E. 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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo prezzo. 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. Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire alla PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, la nota di precisazione del suo credito, specificandone le modalità di versamento. Si precisa che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto al creditore fondiario nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo andrea.ciuti@pec.commercialisti.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

Nel caso in cui il mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia sia **programmato**, i gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicizzato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nel caso in cui il malfunzionamento si protragga fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa, ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso, l'offerente da remoto potrà inviarla a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata: andrea.ciuti@pec.commercialisti.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, 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.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli 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 trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'Ordinanza di delega e alla Legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it. Eventuali richieste di assistenza e/o chiarimento relative alla pubblicazione dell'annuncio sul sito autorizzato www.venditegiudiziarieitalia.it potranno essere effettuate tramite mail all'indirizzo venditegiudiziarieitalia@abilio.com.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (**148/2024 R.G.E.**), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode.

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com, www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche".

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 10.12.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Ciuti

