TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 15/2022 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

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 (15/2022 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:	***vendita telematica asincrona***				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	**17/09/2025**	**mercoledì**	**ore 13:00**		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	**18/09/2025**	**giovedì**	**ore 15:00**		
LOTTO UNICO					
BENE					
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) – frazione di Perignano, Via Livornese Est 193				
Descrizione sintetica:	Appartamento situato al piano secondo, inserito in più ampio fabbricato a destinazione mista, completo di balcone, cantina e loggia, di superficie convenzionale complessiva di 229,50 mq				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile libero con mobilia (il Custode ha effettuato l'accesso con il fabbro, sostituendo la serratura)				
LOTTO UNICO					
Valore di perizia del lotto:	€ 321.300,00				
Prezzo base:	€ 240.975,00	**Perizia: 04/12/2022**	**Int. Perizia: 06/08/2024**	**Ctu:**	Dott. Agr. Francesco Pardi
Cauzione minima:	10% dell'offerta	**Offerta minima:**	€ 180.731,25		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Andrea Ciuti, su delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 03.04.2024, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 15/2022 R.G.E. promossa da [redacted] contro [redacted] e [redacted],

avvisa

che **il giorno giovedì 18.09.2025 alle ore 15:00 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 giovedì 18.09.2025 alle ore 15:00 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 08.09.2025** (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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI 1

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA 2

SOMMARIO 3

Lotto Unico 4

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA 8

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA 9

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA 11

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA 18

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE 20

F. ALTRE INFORMAZIONI 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione iniziale e nella successiva integrazione del Dott. Agr. Francesco Pardi, che costituiscono parti integranti del presente avviso.

Lotto Unico

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: giovedì 18.09.2025 ore 15.00 e s.s.

BENE – L'appartamento situato al piano secondo di un più ampio fabbricato a destinazione mista.

Descrizione del bene: L'unità è composta da ampio vano comprendente ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, una piccola terrazza accessibile dal vano scala posto a ovest e altra grande terrazza sviluppantesi su tre lati (ovest, sud, est) accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera posta a sud. Si accede all'unità dalla traversa di via Livornese Est, tramite il resede ed il sottopassaggio, entrambi a comune con le altre due unità e da questi tramite loggia al piano terra, ingresso al piano terra e vano scala con vano predisposto per l'ascensore, tutti in esclusiva proprietà. Completa la proprietà, un locale cantina posto al piano seminterrato, raggiungibile dal piano terreno tramite il suddetto vano scala in proprietà esclusiva. La superficie convenzionale complessiva è pari a mq 229,50, di cui mq 170,00 ad uso abitazione, mq 29,50 il balcone scoperto, mq 9 la cantina e mq 21 la loggia. Caratteristica rilevante dell'immobile è la presenza della terrazza scoperta di superficie netta pari a mq 171 (superiore all'abitazione), nonché mq 75 netti di cantine e ripostiglio, ed un vano predisposto per l'installazione di un ascensore dal piano terreno al terzo.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	115	3		A2	3	9 Vani	260 mq totale	906,38 €	2	
	17	115	4		E						

La particella 115 sub 4 è classificata B.C.N.C., bene comune non censibile, a comune con i subalterni 3 e 5 (resede e sottopassaggio).

Il CTU, ha specificato che c'è completa corrispondenza fra la descrizione catastale, la planimetria catastale e lo Stato dei luoghi, evidenziando comunque che sono presenti delle variazioni degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. In particolare, sono state demolite tre pareti interne realizzando un unico vano comprendente: soggiorno-pranzo-cucina, che ha eliminato i due vani cucina e ripostiglio come rappresentati dalla planimetria catastale. Si tratta di modifiche sanabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini.

L'unità abitativa confina con il resede a comune su tre lati, sottopassaggio, s.s.a. il tutto salvo se altri.

Stato conservativo.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione per quanto attiene la parte abitativa, tutta; mentre la terrazza che circonda su tre lati l'appartamento, è in cattivo stato di manutenzione. In particolare sono evidenti importanti infiltrazioni di acqua per il non buono stato di conservazione del pavimento che non assicura più lo smaltimento superficiale delle acque piovane. Dette infiltrazioni sono evidenti e diffuse nell'immobile sottostante (commerciale). Ad avviso del Perito dovrà essere completamente sostituito e fatta nuovamente la impermeabilizzazione sottostante con guaina. Ai fini della valutazione del bene, il C.T.U. nella sua perizia riporta di esseri attenuto "ad una valutazione molto bassa, tenuto conto del particolare momento di depressione dei prezzi e del mercato della zona. In particolare si rileva che la zona commerciale di Perignano, lungo la via Livornese, in passato molto apprezzata essendo vi una concentrazione di esposizioni di mobili e arredamenti vari, ben conosciuta da tutte le provincie della Toscana, oggi vive un omento di depressione dei prezzi in relazione alla difficile congiuntura economica. Da indagini di mercato effettuate si sono riscontrate molte unità con caratteristiche simili inutilizzate o in vendita anche a prezzi decisamente bassi. Abbiamo scelto il valore a mq - € 1.400 - nella fascia più bassa delle valutazioni OMI con rilevazione recente (I semestre del 2020), che indica per la zona valori compresi fra € 1.350 / 2.000". Nella relazione integrativa, il CTU ha poi specificato che il procedimento scelto ai fini della valutazione del bene, è stato quello di indicare un valore al mq comparativo, in quanto ritenuto il più idoneo nel caso specifico. In particolare il valore applicato € 1.400/mq risulta essere la sintesi finale di molte considerazioni così sinteticamente riepilogate: -costo di costruzione attuale; -vetustà; -analisi del mercato immobiliare della zona; -stato dell'immobile; -spese per l'allineamento alle planimetrie ed al progetto; spese necessarie alla manutenzione del terrazzo.

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 invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita ai rogiti Notaia Anna Gaudiano del 19/12/2005 rep.n.30512 raccolta 8417, trascritto a Livorno il 21/12/2005 al Reg. gen. 27210 – Reg. part. 13508.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù, limitazioni d'uso.

Dalla disamina della documentazione agli atti e da ricerche condotte in proposito non sono emersi censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione. E' presente la seguente servitù: "parte del resede comune rappresentato dalla particella 115 sub 4 del Foglio 17 che è costituito da un sottopassaggio a comune dei subb. 1, 2, 3, (ora 3 e 5 essendo stati soppressi i subb 1 e 2) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo consentito dallo stato dei luoghi, a favore delle particelle 569 e 488 del foglio 17, nonché delle particelle 117 e 129 del foglio 17.

Occupazione.

Il bene risulta allo stato attuale libero in quanto il Custode nella verbale di ricognizione del 30.06.2023 riporta di aver fatto accesso con il fabbro e di aver sostituito la serratura, prendendo il possesso dell'immobile. Il Custode riporta anche la presenza di arredi vendibili.

Normativa Urbanistica.

In base a quanto rilevato dal CTU, Dott. Agr. Francesco Pardi, il fabbricato è inserito in zona " TP S2 " - descritto nella TAV. 03a "La Piana Nord", "Tessuti della città produttiva e specialistica - tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali, secondo il Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari, adottato con deliberazione n 20 del 14 .05. 20121.

Regolarità edilizia.

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. L'intero fabbricato (tre piani fuori terra e seminterrato) fu realizzato in virtù di concessione edilizia n. 46/87 rilasciata dal Comune di Lari il 18.06.1987 e successiva variante n 156/88 del 29.02.1989 e variante finale n. 4/1991 e certificato di agibilità in data 4.02.1991. Il fabbricato in esame fu accampionato a seguito di dichiarazione di accatastamento n. 836/1990 del 21.11.1990 (prot. 9920). Per modifiche prospettiche e modifiche al resede fu rilasciata dal Comune di Lari in data 11.11.2005 attestato di conformità n. 5/010, pratica edilizia n. 2005/16 ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005. Il CTU nella sua integrazione evidenzia che l'immobile risulta regolare, e ha ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per la sua realizzazione e varianti.

Dal sopraluogo effettuato dal C.T.U. sono state rilevate delle variazioni degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. In particolare sono state demolite tre pareti interne realizzando un unico vano comprendente: soggiorno-pranzo-cucina, che ha eliminato i due vani cucina e ripostiglio come rappresentati dalla planimetria catastale. In particolare, per quanto riguarda la variazione degli spazi interni, il CTU precisa nella relazione integrativa che si tratta di modifiche interne sanabili "a semplice presentazione di CILA tardiva, con costo modestissimo (€ 1.056,00); che non sono previsti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oneri per variazione di volumetria e sarà meglio quantificabile a seguito dell'entrata in vigore del "decreto salva casa", legge pubblicata in G U n 175 del 27.07.2024 sarà ancora più facile e meno oneroso allineare lo stato dei luoghi. Comunque l'onere complessivo non sarà superiore ad € 2.000,00".

I beni presentano le seguenti caratteristiche costruttive: L'intero fabbricato comprendente due unità commerciali (vendita e mostra mobili) ai piani 1° e 2° fu realizzato nel 1991 in struttura di cemento armato e tamponatura in laterizio. L'unità, posta al terzo ed ultimo piano, rappresenta la parte abitativa. L'esposizione è sui 4 lati; i lati est-ovest e sud consentono l'accesso alla terrazza di proprietà esclusiva precedentemente descritta. I pavimenti sono in monocottura, infissi interni ed esterni in legno con persiane esterne, il tutto bene rifinito. E' provvisto di ogni comfort. La terrazza è pavimentata con mattonelle in cemento delle dimensioni di cm 50 x 50. L'appartamento dispone di posto auto scoperto su area a comune. Al piano seminterrato vi è un locale cantina. E' predisposto un vano ascensore a partire dal piano terra, accessibile dall'ingresso in proprietà esclusiva.

Il CTU nella relazione integrativa specifica che l'immobile è dotato degli impianti elettrico, idraulico, e di riscaldamento, che sono funzionanti, ma che sono privi di certificazione.

Il CTU nella relazione integrativa indica che non è stata rilevata la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., pertanto, in caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08, data l'attuale insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici, 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.

Sono compresi nella vendita i diritti di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare sul resede e sottopassaggio comuni rappresentati dalla particella 115 sub 4 del Foglio 17, quale B.N.C.N. (bene comune non censibile) comune ai subb. 3 e 5 (resede e sottopassaggio) della particella 115.

Vincoli ed oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il CTU riporta nella sua relazione che non è a conoscenza della presenza di vincoli od 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, Dott. Agr. Francesco Pardi, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.venditegiudiziarieitalia.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 €.240.975,00 (euro *duecentoquarantamilanovecentosettantacinque*/00);**
- **offerta minima €.180.731,25 (euro *centottantamilasettecentotrentuno*/25);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.5.000,00 (euro *cinquemila*/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 fisica che possiede gli immobili staggiti nell'ambito della sfera privata** e che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 del giorno precedente la data della vendita, 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Esecutiva 15/22*"** con IBAN: **IT04T0835870951000000806052**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.15/2022 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione.

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

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta 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 (**15/2022 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 (**18.09.2025 ore 15:00**);
- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte: il giorno 18.09.2025 alle ore 15:00 e s.s., 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 €.5.000,00 (euro *cinquemila*/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 23/09/2025 (quinto giorno successivo a quello di avvio delle operazioni); qualora vengano effettuati rilanci (offerte in rialzo) negli ultimi 10 (dieci) minuti prima delle ore 17,00 del giorno suddetto, la scadenza della gara si prolungherà automaticamente di 10 (dieci) minuti, quale extra-time necessario per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare l'ultimo rilancio dagli stessi desiderato, e così di seguito fino alla mancata presentazione di rilanci (offerte in aumento) nell'ultimo periodo di extra-time generato dal sistema.

Durante i 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali. Si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

<u>d. Nessuna offerta valida o efficace</u>

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.

<u>d. Nessuna offerta presentata</u>

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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario, **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del Delegato, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (**15/2022 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; Gruppo eBay.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 12.06.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Ciuti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009