

**TRIBUNALE DI PISA****Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona****SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA****nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 204/2022**

L'Avv. Federica Gambini (su delega del G.E. del 04.04.2024), a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare **n.204/2022**

**AVVISA**

che presso il proprio studio in Pisa, via Dalmazia n.6, il **giorno 06 NOVEMBRE 2025** alle ore **11.30** e seguenti si procederà all'**apertura delle buste telematiche**, all'esame delle offerte e alla **vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in **LOTTO UNICO** descritto nella consulenza estimativa in atti.

**Descrizione degli immobili**

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

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base: 71.400,00 (settantunomilaquattrocento/00).**

**Offerta minima: 53.550,00 (cinquatremilacinquecentocinquanta/00).**

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

**Piena proprietà di appartamento per civile abitazione** sito in Pisa (PI), via Aurelia Sud n.32, piano T – 1, **con resede e annesso esclusivi**. L'appartamento ha accesso al piano terreno dalla via Aurelia e attraverso due resedi comuni (subalterni 24 e 30). L'unità abitativa posta al primo piano e accessibile attraverso scala esterna e ballatoio esclusivi, è composta da ampio ingresso in soggiorno cucina, due disimpegni, un bagno, due ripostigli e quattro camere. Si accede ad un'area esclusiva adibita a giardino attraverso un cancello carrabile posto sul lato ovest dell'area. Il giardino è delimitato da recinzione con pali in legno e rete. All'interno del giardino è presente un piccolo manufatto in muratura adibito a forna a legna. Sul lato est, in aderenza al forno, vi è una piccola tettoia realizzata in materiali leggeri destinata alla rimozione. *Rappresentazione catastale*: i beni oggetto di pignoramento sono rappresentati, giusto conto all'esecutata, al Catasto fabbricati del Comune di Pisa al **foglio 117, particella 162, sub.32 graffata al foglio 116 particella 80 sub.4**. Sono ricompresi i diritti di proprietà sulle seguenti aree scoperte **comuni**: a) resede esterno comune censito con il sub.24 particella 162 del foglio 117 (area comune ai sub.27,28,32,23 e 34); b) resede esterno comune censito con il sub.30 particella 162 del foglio 117 (area comune ai sub.27,28

e 32). Occupazione: alla data del sopralluogo da parte del CTU l'unità appariva disabitata e all'interno vi erano presenti i beni mobili di proprietà dell'esecutata. Provenienza: all'esecutata il bene è preveuto per acquisto dall'Università di Pisa con atto (sottoposto a condizione sospensiva relativa all'esercizio del diritto di prelazione da parte della Direzione regionale Beni Culturali Toscana) ai rogiti del Notaio Gianluigi De Paola di Livorno in data 29.07.2015, rep.n.4752, racc.n.3642, registrato a Livorno in data 07.08.2015 al n.6681 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa in data 10.08.2015, al numero 8656 di particolare.

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato di fatto. Il CTU precisava che i beni oggetto di pignoramento al ventennio risultavano indicati al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 117, particella 3, con superficie mq 12.435. Successivamente con frazionamento del 12.05.2006, protocollo n. PI0056302 dalla particella 3 (fabbricato rurale) è stata originata, tra le altre, la particella 162 della superficie di mq 4.395 con qualità ente urbano per il trasferimento al Catasto Fabbricati. Con successivo tipo mappale del 10.12.2009, protocollo n.PI02366742, alla particella 162 sono state accorpate le particelle 175 e 177, aumentando la superficie della particella 162 a mq 4.505. Con denuncia di nuova costituzione del 29.06.2006, protocollo n. PI0075856, è stata censita al Catasto fabbricati una porzione dell'unità immobiliare come subalterno 3 della particella 162 del foglio 117. Con denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 09.07.2014, protocollo n.PI0115716 il sub.3 veniva soppresso originando il sub.29. Con denuncia di variazione pre frazionamento e fusione del 28.04.2015, protocollo n.PI0036880, il sub.29 veniva soppresso originando il sub.32 particella 162 del foglio 117 graffato al sub.4 della particella 80 del foglio 116 (nel quale risultava ricompreso il soppresso sub.29, porzione del soppresso sub.13, porzione del soppresso sub.31 e porzione del soppresso sub.3 della particella 80 del foglio 116), assumendo definitivamente la consistenza attuale.

Confini: l'unità abitativa confina a nord, con proprietà sig.

est e a sud con proiezione su area esterna comune, ad ovest con proiezione su redese esclusivo di proprietà dei signori

Il giardino e l'annesso esclusivi, confinano ad ovest con proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – ramo strada e a nord ed est con area esterna comune di altra proprietà, a sud con proprietà dei signori in parte con proprietà del sig.

i, salvo se altri.

Regolarità edilizia: Il complesso immobiliare è denominato "Poggio al Lupo" ed è

ricompreso in area “*Edifici esistenti ed aree di pertinenza*”, ricompreso nel 2° Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, approvato dal Consiglio Direttivo dell’Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli. Tale area è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano di Gestione, nel quale il podere, di cui fa parte l’unità immobiliare, risulta schedato come Unità edilizia n.26, allegato G. Il fabbricato principale e il piccolo annesso adibito a forno a legno sono stati edificati in epoca antecedente al 01.09.1967. Il CTU precisa che nessuna delle pratiche elencate in perizia include grafici che rappresentino graficamente l’unità immobiliare e che siano utili per poter accertare la corrispondenza con lo stato di fatto. L’unico documento acquisito dal CTU nel quale l’unità immobiliare risulta rappresentata graficamente è la planimetria catastale attualmente in atti presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa. Durante il sopralluogo presso il bene pignorato il CTU ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette e successiva restituzione grafica. Confrontando lo stato di fatto e la rappresentazione grafica non sono emerse difformità; è stata rilevata la presenza, nell’area esterna esclusiva, di una tettoia in legno con copertura in lastre di vetroresina in adiacenza al forno in muratura, la quale non risulta autorizzata e pertanto sarà destinata allo smontaggio e alla rimozione.

Servitù e altre notizie: Contestualmente all’acquisto dell’immobile da parte dell’esecutata, è stata costituita servitù di passaggio di tubazioni e posizionamento impianto di depurazione a favore dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione e a carico del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio 117, particella 162 subalterno 34.

Per quanto concerne gli impianti dell’unità, quello elettrico è del tipo sottotraccia e presenta segni di manomissione: alcuni fili sono scoperti e mancano completamente interruttori e prese. L’impianto di riscaldamento è inesistente, mentre l’acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico (posto all’interno del bagno).

I beni oggetto di esecuzione sono gravati da vincolo a favore della “Direzione Regionale Beni Culturali” ed in particolare i beni risultano soggetti al regime della prelazione di cui agli artt.59 e seguenti del D.lgs 42 del 2004 in quanto beni culturali soggetti al vincolo notificato in data 24.12.2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa in data 30.03.2009 al n.3913 di particolare.

Si fa presente che non risulta formalmente trascritto nei registri immobiliari l’avveramento della condizione sospensiva conseguente alla compravendita del 29.07.2015, rep.4752.

Gli immobili appartenenti al nucleo abitativo denominato “*Poggio al Lupo*” sono stati sottoposti a procedura di verifica di interesse culturale a seguito della quale in data

24.12.2008 il Ministero per i beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, ha notificato il provvedimento di tutela con decreto n.195/2009 nel quale viene dichiarato “di interesse culturale” solo l’edificio principale di cui fa parte l’unità pignorata. Nell’atto di provenienza, al quale si rimanda per completezza, è indicato che con provvedimento della DR per i beni culturali e paesaggistici della Toscana del Ministero per i beni e le attività culturali n.391/2009 del 30.09.2009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa in data 13.11.2009, al n.13376 particolare, era stata autorizzata l’alienazione dell’immobile denominato “*Edificio principale del Podere Poggio al Lupo*” con le seguenti precisazioni: a) l’esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull’immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. In particolare, per quanto riguarda le misure conservative programmate è prescritto che oltre il restauro della copertura, dovranno interessare progettualmente l’intero edificio mediante la realizzazione di un progetto di restauro organico e coordinato con particolare attenzione agli adeguamenti impiantistici e tecnologici a alla conservazione delle finiture metriche;b) in relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell’immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d’uso, è stato stabilito che le destinazioni d’uso dovranno essere compatibili con la morfologia dell’edificio la cui conoscenza non può prescindere da un corretto rilievo e da un’approfondita indagine storica;c) l’immobile non potrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. Ogni variazione d’uso, anche qualora non comporti una modifica della consistenza architettonica dell’immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

#### **Modalità di vendita asincrona**

1) Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l’offerta **irrevocabile di acquisto in forma telematica.**

**L’offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno 05 NOVEMBRE 2025.**

#### **2) Deposito delle offerte**

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

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.,

tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, 4° comma e dell’art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all’IBAN di seguito indicato. Detto importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 204/2022 LOTTO UNICO versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato alle seguenti coordinate: “IT 20 I063 7014 0020 0001 0009 492” con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda,

pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademezum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Si fa presente che il **gestore della vendita telematica** è la società **EdicomFinance s.r.l.** e il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

### 3) *Contenuto dell'offerta*

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h) 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);

- i) 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);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

4) *Allegati all'offerta*

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) 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;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con

amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

h) se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno

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

5) *Saranno considerate inefficaci:*

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

6) *Modalità della vendita telematica*

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

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il

professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata già indicata nell'ambito di un **lasso temporale di cinque giorni**, con scadenza **alle ore 17:00 del giorno 11 NOVEMBRE 2025 (quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara)**. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci)– *c.d. extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

#### 7) *Regime delle vendite esecutive*

Si rende noto agli offerenti che:

- a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- b) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- f) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

h) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

k) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

l) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilasciodell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

#### 8) Saldo prezzo

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

antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure
- b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n.204/2022.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai

creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.). L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### 9) *Creditore fondiario*

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di cui al punto n. 5, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere). Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale. Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

**Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che**

- l'immobile potrà essere visionato 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/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (**204 del 2022**), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com); - che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.
- la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto convenuto nel presente avviso:
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

Prof. Delegato

Avv. Federica Gambini



