

TRIBUNALE DI PISA**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA****PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

L'Avvocato **Raffaele SANTERINI**, con studio in Pisa, Via San Giuseppe numero civico 24, tel. 050 9350004, cell. 339 8106465, mail: santerini@sanlex.it, PEC: raffaele.santerini@pec.sanlex.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 7 marzo 2024, nell'esecuzione immobiliare n.212/2023 R.E.I. promossa da *** (alla quale è riunita l'esecuzione immobiliare n.32/2024 promossa da ***, e per essa dalla mandataria ***) contro:

***,

a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che presso il proprio studio, il giorno **19 settembre 2025 alle ore 16:30** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili posti in vendita in **un unico lotto** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito

indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.

Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un Avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

LOTTO UNICO

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 149.300,00 (centoquarantanovemilatrecento e centesimi zero).**

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 111.975,00 (centoundicimilanovecentosettantacinque e centesimi zero).**

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 3.500,00 (tremilacinquecento e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Pisa, viale del Tirreno numero civico 74, al piano terreno dell'edificio A, piena proprietà dell'intero di abitazione contraddistinta dal numero intero 8 inserita in residenza turistico alberghiera a gestione unitaria. Il CTU precisa che l'impianto di riscaldamento in origine era costituito da una caldaia condominiale con canalizzazione ad aria che serviva ogni singola unità immobiliare che, per quanto riferito dall'amministratrice, non è più funzionante e non sarà ripristinato, lasciando a carico di ciascun proprietario l'onere di dotarsi di impianto autonomo. Alla data della perizia l'unità immobiliare era priva di impianto di condizionamento estivo e di riscaldamento invernale e, per l'acqua calda sanitaria, era presente un boiler elettrico.

Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato da terzi senza titolo. Con provvedimento in data 1 agosto 2024, disponendo su apposita istanza presentata dal custode giudiziario, il G.E. ha autorizzato il terzo occupante a rimanere nell'immobile dietro la corresponsione di euro 600,00 mensili fino all'aggiudicazione dell'immobile o l'estinzione della procedura.

Confini L'appartamento confina ad ovest con spazi a verde, a nord con spazi condominiali, ad est con ingresso e vano scala e, a sud, con proprietà ***, salvo se altri; il posto auto scoperto confina ad ovest e ad est con area scoperta condominiale, a sud con posto auto scoperto di proprietà *** e, a nord, con proprietà ***, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Pisa**, nel **foglio 104**: - **particella 8 subalterno 317**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, superficie catastale totale metri quadrati 50, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 50, rendita catastale euro 454,48; - **particella 8 subalterno 370**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe unica, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale totale metri quadrati 13, rendita catastale euro 81,24. Il CTU precisa che: - la planimetria in atti dell'appartamento è corrispondente allo stato dei luoghi (con l'unica eccezione riguardante l'altezza interna riportata in metri lineari 4,55 e rilevata sul posto in metri lineari 4,15); - la planimetria in atti del posto auto scoperto è corrispondente allo stato dei luoghi; - l'elaborato planimetrico della particella 8 in atti rappresenta correttamente la posizione dell'unità immobiliare.

Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta all'esecutato da *** con atto di compravendita ai rogiti della dottoressa D'Urso Maria Rosaria, Notaio in Livorno, in data 2 luglio 2008, repertorio 52940/8370, trascritto a Pisa l'11 luglio 2008 al n.9668 particolare.

Patti Il CTU evidenzia che, come precisato nell'atto di provenienza di cui sopra, le

porzioni immobiliari in oggetto sono soggette al vincolo della gestione unitaria, in conformità al “Regolamento di gestione” che si trova allegato all’atto ricevuto dal Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio in data 28 ottobre 2004, repertorio 23482/10715, registrato a Pisa il 3 novembre 2004 al n.5213. Le unità immobiliari in oggetto sono corredate funzionalmente dai locali ricezione, direzione e sala polifunzionale, dalle attività commerciali private, da una piscina e relativo solarium, da vari spazi destinati a verde attrezzato ed allo svago, nonché da spazi destinati a parcheggio auto ed alla viabilità interna.

Parti comuni Il CTU evidenzia che, come precisato nell’atto di provenienza di cui sopra, l’unità immobiliare gode di diritti sulle parti comuni per la quota proporzionale della viabilità interna, delle aree destinate a verde, dell’illuminazione esterna, dell’impianto idrico con autoclave, della rete fognaria con il relativo impianto, della rete elettrica e telefonica fino all’ingresso di ciascuna unità immobiliare. In particolare sono parti comuni:

- resede condominiale, corsia di manovra, aiuole, verde e camminamenti, tutti rappresentati dai subalterni 300 e 409;
- il locale centrale termica, il locale contatori e lo spazio per gruppi frigo rappresentati dal subalterno 303;
- i vani scala e i corridoi condominiali rappresentati dai subalterni 308 e 309;
- il locale wc posto al piano primo rappresentato dal subalterno 407.

Nel suddetto atto viene inoltre precisato che *“sono rimasti in esclusiva proprietà della *** e, pertanto sono esclusi dalla presente vendita gli impianti sportivi del complesso (piscina con relativo solarium), gli spazi per lo svago ed il divertimento, la reception, la direzione e le attività commerciali (ristorante, bar e relativi spazi liberi annessi), tutti rappresentati dai subalterni 406, 304, 305, 306, 307 e 415 (già sub 413 già sub 408) ancorché gravati dalle necessarie servitù di passo per consentire agli utenti della RTA il libero transito all’interno dell’intero complesso”*. Con l’acquisto dell’unità immobiliare è acquisito anche il diritto, limitatamente al numero dei posti letto ubicati

all'interno dell'unità immobiliare, di utilizzare gli impianti sportivi e ricreativi a servizio, obbligandosi, solo nel caso di esercizio della suddetta facoltà, al pagamento di una "card" necessaria per l'utilizzo dei suddetti impianti. Il costo della "card" viene stabilito di anno in anno dal gestore del complesso. La *** ha predisposto apposito regolamento condominiale (allegato all'atto del Notaio Mancioffi dei cui sopra) in cui sono precisati diritti ed obblighi dei condomini, l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni, le clausole che incideranno sui poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive a cui, per completezza, si rimanda interamente.

Servitù, censo, livelli ed usi civici Il CTU evidenzia che, come precisato nell'atto di provenienza di cui sopra, l'accesso al bene in oggetto avviene dal viale del Tirreno a mezzo della servitù costituita con l'atto Notaio Mancioffi di Cascina in data 22 ottobre 2003, rep. 20206/9242, trascritto a Pisa il 23 ottobre 2003 al n.14078 particolare. Nello stesso atto vengono citate inoltre le seguenti servitù, costituite in parte anche a carico del resede condominiale ed a favore della confinante proprietà ***, che riguardano: 1) il resede esclusivo di proprietà ***, o aventi causa, che è gravato da diritto di passo pedonale a favore della proprietà ***, per garantire l'accesso ai varchi verso l'arenile, secondo quella che è la sistemazione planimetrica allegata alla Concessione in variante n. 159 del 22/07/2003; 2) il diritto di passo pedonale (sulle aree a tale scopo destinate dal progetto) e carrabile (sulle aree a tale scopo destinate dal progetto) a carico del resede di proprietà ***, per consentire l'accesso ed il recesso dai posti auto (15) in parte in proprietà *** ed in parte in uso alla stessa perché insistenti su proprietà ***, servitù sempre da esercitarsi sulle porzioni individuate negli elaborati grafici allegati alla detta Concessione in variante; 3) il resede esclusivo acquistato dalla *** è gravato da diritto di passo pedonale e carrabile in corrispondenza dell'ingresso al parcheggio auto del Viale del Tirreno per consentire l'accesso al parcheggio privato della zona residenziale lato Livorno; 4) servitù a favore

della proprietà acquistata da *** sui passi carrabili di proprietà ***, o suoi aventi causa (sempre ricavabili dalle tavole di progetto sopra citati) per consentire ai mezzi di servizio dei fornitori l'accesso ai negozi e ristoranti che saranno ubicati all'interno del blocco "A" (RTA). Nell'atto viene precisato che, all'interno della porzione del fabbricato lato mare di proprietà ***, la scala principale ed il relativo atrio con le aperture verso l'esterno lato est, resteranno in uso anche ai proprietari delle porzioni immobiliari residenziali (blocco B), di proprietà *** e suoi aventi causa. Dalla relazione notarile sostitutiva in atti risulta che con atto autentificato dal Notaio Enrico Barone di Pisa in data 24 giugno 2004, repertorio 42541/8677, trascritto a Pisa il 21 luglio 2004 al n.9389 particolare, è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di *** a carico delle porzioni immobiliari rappresentate nel foglio 104, da porzione dell'originario subalterno 3 della particella 8.

Normativa urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU geom. Tiziano Macchioni il 25 settembre 2024 si precisa che nelle tavole del regolamento urbanistico vigente l'intero complesso denominato "Colonia Principe di Piemonte" ricade in "Aree di gestione parco – Parco naturale di San Rossore". Nel vigente Piano Territoriale del Parco, l'intero complesso risulta classificato tra le "Unità di servizio collettivo del Calambrone" di cui al Capitolo IV artt.70 e seguenti delle NTA. L'area e l'edificio risultano interessati dai seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004: - area tutelata per legge D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera f) Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli; - immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettera d) istituito con D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 denominato "Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano"; - immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettere c) e d) istituito con D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 denominato "La zona comprende l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomie l'area ex

“Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore”.

Regolarità edilizia Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU geom. Tiziano Macchioni il 25 settembre 2024 si precisa che l’edificio denominato “Colonia Principi di Piemonte” è stato realizzato agli inizi degli anni trenta del novecento ma dalle ricerche effettuate presso l’ufficio edilizia del Comune di Pisa non risultano depositate pratiche inerenti la sua edificazione. L’intero complesso è stato oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in forza di Concessione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Pisa in data 12/04/2001 e successiva variante di cui alla Concessione edilizia n. 159 rilasciata dal Comune di Pisa in data 22/07/2003. In data 29/09/2004 è stata depositata variante finale e fine lavori con protocollo n. 2974. In data 07/10/2004 è stata depositata certificazione di abitabilità con protocollo n. 10146. Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato lievi differenze tra lo stato di fatto e il grafico dell’ultimo stato concesso rappresentato nelle tavole allegate alla variante di fine lavori. In particolare dette differenze, tutte rientranti nelle tolleranze previste dall’art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e dell’art. 198 comma 3 della Legge Regionale 65/2014, riguardano: - la rappresentazione del vano doccia del servizio igienico che ha una sagoma differente rispetto ai grafici; - distribuzione interna, superfici calpestabili e spessore di alcuni muri. L’aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all’art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Impianti Si evidenzia l’insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici (dalla perizia redatta dal CTU risulta che esiste la sola dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico). L’aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all’adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e

di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura, emerge che l'immobile non risulta che il bene sia dotato di attestato energetico.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società EdicomFinance S.r.l. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

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

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un

prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, comma 3, c.p.c.;

- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

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

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

Vendita telematica

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

Deposito

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex

artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

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

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

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).

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 (IBAN IT74 X052 3214 0010 0000 0032 794, intestato "Proc. Esec. 212/2023 RGE", acceso presso Banca Popolare di Lajatico, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esec. n. 212/2023 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 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 euro 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero comunica

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

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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta **dovrà contenere:**

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

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

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

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

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

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

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

Modalità della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 (trenta) 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 saranno 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 procederà 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 nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha 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) minuti – 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli

offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

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

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita saranno disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

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

- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante

rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

Saldo prezzo

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

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

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al **P.E. 212/2023 Tribunale di Pisa delegato Avvocato Santerini**;

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, 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 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 richiederà al Giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. 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, il delegato richiederà 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.

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**), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

- 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% (ottanta per cento) 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 determinerà, 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 riconosciutogli 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, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pisa, 15 maggio 2025

Il professionista delegato

Avvocato Raffaele Santerini