TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 18/2017

AVVISO DI VENDITA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: dott. Maurizio Roventini

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO N. 5					
Ubicazione:	Comune di Vecchiano – Via del Mare				
Descrizione sintetica:	Complesso immobiliare turistico alberghiero in corso di costruzione				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	Libero				
Valore di perizia:	3.710.000,00	**Perizia del:**	05.07.2018	**Ctu:**	Ing. Annalisa D'Elia
Prezzo base:	500.000,00	**Offerta minima:**	375.000,00		
Cauzione minima:	10% prezzo offerto	**Rilancio minimo**	10.000,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott. Maurizio Roventini, con studio in Pisa, Via F. Crispi, 35, tel. 050501200, e-mail mauriziooventini@roventinisgalippa.it, Pec maurizio.roventini@pec.odcecpisa.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:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (18/2017), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	***vendita asincrona telematica***				
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:	13.01.2027	**ore**	13.00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	14.01.2027	**ore**	10.00		

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
NONO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Maurizio Roventini Professionista in Pisa (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 05.10.2018 notificata via Pec il 11.10.2018 e successivo rinnovo del 07.01.2026), a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare **n. 18/2017** R.E. promossa da Unipol Banca spa contro Iniziative Turistiche Toscane srl in Liquidazione,

..

avvisa

che il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 10.00** e seguenti, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata esclusivamente da remoto per **il 14 gennaio 2027 alle ore 10.00 presso lo studio del Delegato** sito in Pisa, via Francesco Crispi, 35, dove il Delegato, tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it, procederà all'esame delle offerte.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno **4 gennaio 2027** (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 Dott. Maurizio Roventini.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione dell'Ing. Annalisa D'Elia che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO 5

Descrizione del bene

Trattasi della piena proprietà di un complesso immobiliare turistico-ricettivo alberghiero, in corso di costruzione, denominato "Case di Marina" e ubicato nel Comune di Vecchiano all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.

L'intervento, che prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti ad eccezione di uno denominato "Il Fornacino" per il quale è previsto il restauro completo, è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00001 e successive varianti ed è costituito da:

- **Edificio 1**: si sviluppa su due piani fuoriterra oltre al sottotetto e risulta composto al piano terra da: ingresso, vano scala e ascensore che conducono al piano superiore, tredici camere dotate di servizi igienici e locale tecnico; il piano primo, a cui si accede dalla scala o dall'ascensore precedentemente descritti, risulta composto

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

da un corridoio di distribuzione, una suite doppia, otto camere con servizio igienico e due ripostigli. Al piano sottotetto è ubicata una suite sei posti e locale tecnico.

-**Edificio 2:** denominato "il Fornacino", che si sviluppa prevalentemente al piano terreno ad eccezione di una piccola porzione sul fronte tergale disposta su due livelli; al piano terra vi sono: una camera singola con disimpegno e bagno, una matrimoniale con disimpegno e bagno, tre ripostigli; al piano primo una camera doppia, con closet e servizio igienico.

- **Edificio 3**: si sviluppa su un piano fuori terra oltre al piano soppalco. E' composto da alcuni locali destinati a centro benessere relax, ad uso esclusivo della struttura turistica ricettiva; nel dettaglio al piano terra sono previsti: ingresso/reception, disimpegno, spogliatoio e wc per il personale, scala interna che conduce al piano soppalcato, spogliatoi con servizi igienici, altro disimpegno che conduce ai locali trattamento, bagno turco, sauna, docce emozionali. Al piano soppalcato sono previsti due disimpegni, due vani per i trattamenti e due spazi tecnici. Al piano terra, prospiciente il lato Sud dell'edificio vi è un loggiato coperto con una vasca idromassaggio coperta riscaldata.

- **Edificio 4:** si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre al piano soppalco e presenta copertura a padiglione. E' composto da due suites, sette camere doppie con servizio igienico e da sette junior suite.

- **Edificio 5**: destinato a bar di servizio alla piscina, si sviluppa su un solo piano fuori terra con copertura a capanna. E' composto da una sala bar, un piccolo laboratorio per la preparazione degli alimenti, un magazzino, uno spogliatoio con wc per il personale e servizi igienici con accesso dall'esterno per gli ospiti della struttura.

- **Edificio 6**: è composto da una zona comune costituita da ingresso-reception, archivio, disimpegno, servizi igienici clienti, disimpegno, sala polivalente, sala ristorante con spazio servizio bar, cucina e locali di servizio ed accessori, disimpegno, spogliatoi e wc per il personale dell'albergo con accesso dall'esterno, locale tecnico, altro disimpegno, spogliatoi e wc per il personale della cucina con accesso dall'esterno e ripostiglio.

Nell'area del complesso, inoltre, sono previsti:

- una zona da adibire parcheggio di superficie paria circa 2.070 mq;
- una piscina con relativi locali tecnici interrati.

Infine, nell'area è presente un manufatto in c.a. utilizzato in passato come serbatoio-torre dell'acqua tipico e rappresentativo di un impianto di approvvigionamento e distribuzione dell'acqua degli anni '40-'50. L'intervento prevede il suo restauro finalizzato a mantenere invariati tutti i valori storici-ambientali risalenti all'epoca dell'impianto originario.

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e il cantiere versa in stato di abbandono. Lo stato di avanzamento, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, è di circa il 63%. Per maggiori dettagli è possibile consultare la perizia dell'Ing. D'Elia Annalisa.

Rappresentazione Catastale: Il complesso immobiliare oggetto di vendita è rappresentato al:

Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano (PI)

- Foglio 10, Particella 78, Subalterni da 4 a 15, Zona Censuaria. 2, Categoria A/4;
- Foglio 10, Particella 78, Subalterni 16,18 e 19, Zona Censuaria 2, Categoria C/2;
- Foglio 10, Particella 78, Subalterni da 21 a 26, Zona Censuaria. 2, Categoria A/2

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

- Foglio 10, Particella 78, Subalterni 27 e 28, Categoria F2
- Foglio 10, Particella 78, Subalterni 1,2,3,17 e 20, Categoria E

Catasto Terreni del Comune di Vecchiano (PI)

- Foglio 10, Particella 83, Qualità bosco alto

Confini: L'intero complesso confina con il fosso Biancalana, proprietà Comune di Vecchiano, proprietà Xxxxx Forese, proprietà Xxxxx Xxxxx-Xxxxx Xxxxx-Xxxxx Xxxxx Xxxxx, s. s. a.

Provenienza: i beni immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, quota di proprietà pari a 1000/1000, tramite atto di compravendita del 11.04.2005 ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Cascina, repertorio n. 24870, raccolta n. 11376.

Occupazione: il bene oggetto di vendita risulta libero.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Il complesso immobiliare è ubicato all'interno del Parco Naturale Regionale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli pertanto deve sottostare a tutta una serie di vincoli paesaggistici, ambientali, di sicurezza e di salvaguardia dettati dalla consistente normativa in materia, nonché alle diverse convenzioni stipulate nel tempo con l'Ente Parco MSRM.

Innanzitutto dobbiamo precisare che la costruzione dell'immobile è avvenuta anteriormente al 01.09.1967. Dal 1989 ad oggi il complesso è stato oggetto di numerosi interventi edilizi, cambi di destinazione d'uso, convenzioni urbanistiche e loro integrazioni. Attualmente però i titoli abilitativi risultano scaduti e anche le convenzioni dovranno essere riattualizzate con iter da definire in accordo con il Comune e con l'Ente parco.

Tuttavia, circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Ing. Annalisa D'Elia depositata in data 05.07.2018, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve** essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Allo stato attuale non esistono il certificato energetico dell'immobile (APE) e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

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

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base** di euro **500.000,00** (cinquecentomila/00);
- **offerta minima** euro **375.000,00** (trecentosettantacinquemila/00);
- **cauzione** non inferiore al **10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro 10.000,00** (diecimila/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 asincrona telematica** 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 legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 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 la stessa è soggetta ad IVA, salvo diverse decisioni del cedente e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- E' 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 delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le

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

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 presentazione dell'offerta 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.**
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 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.

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, ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

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 podestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Irrevocabilità dell'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 connettendosi da remoto, non partecipi all'incontro il giorno fissato per la vendita.

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

Le offerte di acquisto si possono presentare solo in **modalità telematica** ai sensi degli 12 e 13 D.M. 32/15.

Le offerte 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**.

A tal fine è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa, a cui si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index - Tel. 050513511

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

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.

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 al "**Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva Immobiliare RE 18/2017**", **Iban "IT 72 X 06370 14000 00001 0010318",** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 18/2017 R.G.E., lotto N…., 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 "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it.

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.

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

- 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive 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 referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 **120 (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) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;
- 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 effettuato in via telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale

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

dovranno essere depositate le 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;
- 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;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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.

In caso di <u>mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia</u>:

- <u>mancato funzionamento programmato</u>: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritirerà le offerte formulate dall'ufficio giudiziario.
- <u>mancato funzionamento non programmato</u>: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 14 gennaio 2027 alle ore 10.00, presso lo **studio del Delegato alla Vendita,** si procederà **all'apertura delle buste telematiche** contenenti le offerte, al loro esame ed alla delibera sulle stesse.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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.

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.

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, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., aggiudicherà il bene in via provvisoria in attesa delle valutazioni di cui all'art. 572 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.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 19 gennaio 2027.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto

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

dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 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 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.

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 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, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

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 salvo non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, disporrà la vendita a favore dell'offerta più alta, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia chiesto l'assegnazione dell'immobile.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

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, si rinvia a quanto disposto dal GE nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione.

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

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

decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007. (dichiarazione di provenienza del denaro).

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento 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, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal Delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.

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.

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 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 direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Pisa, via F. Crispi, 35 , Pec **maurizio.roventini@pec.odcecpisa.it** almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la

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

convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

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 preferibilmente tale richiesta nell'offerta d'acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) 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.

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 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.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

F. ALTRE INFORMAZIONI

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché 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.

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

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura **(18/2017)**, e compilando i campi richiesti.

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 la 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.venditegiudiziarieitalia.it e **www.tribunale.pisa.it**;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"**;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 15 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

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