

**Esecuzione n. 243/2020 R.E.**

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

Il Dott. Luca Sodi (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 05/08/2022, rinnovata in data 27/01/2025) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 243/2020 R.E. promossa da LEVITICUS SPV SRL contro: \*\*\*\*;

**avvisa**

che il giorno **16/05/2025 alle ore 16:00** e seguenti, tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), procederà alla **vendita con modalità telematiche senza incanto ed eventuale gara in modalità asincrona** 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..

**Beni oggetto di vendita**

**Lotto unico**

**Descrizione dei beni:**

*Complesso immobiliare ubicato a Pisa (PI) – Via delle Giunchiglie, Tirrenia.*

Intero fabbricato di nuova costruzione formato da 42 unità immobiliari con varie destinazioni, posto in Tirrenia (PI) via delle Giunchiglie; la strada non asfaltata, priva di marciapiedi ed illuminazione pubblica è la prima a destra giungendo da Pisa e procedendo verso il centro di Tirrenia (le unità immobiliari risultano così suddivise: n. 21 box e posti auto, n. 1 fondo commerciale, n. 6 fondi per attività artigianale, n. 14 uffici distribuiti tutti su due piani (duplex)).

La zona è priva di parcheggi. Negozi e servizi di prima necessità si trovano nel vicino centro di Tirrenia, mentre a poche centinaia di metri dal fabbricato in oggetto c'è un piccolo supermercato COOP. Urbanisticamente il fabbricato in oggetto (con altri di un comprensorio mai realizzato) doveva essere al centro di un nuovo polo commerciale/direzionale a supporto dell'intera cittadina balneare ma ad oggi, lungo via Delle Giunchiglie si trovano solo alcune piccole attività artigianali, un deposito-vendita di materiali edili ed il Centro Raccolta Differenziata della Geofor. Il fabbricato dalla forma planimetrica e volumetrica semplice è posto al centro di un lotto di forma regolare, il progetto prevede che le aree scoperte siano in parte adibite a verde privato e/o condominiale oltre che a posti auto pertinenziali ed aree di servizio (rampe e percorsi pedonali).

Verticalmente il manufatto si sviluppa per complessivi quattro piani, collegati da scale ma privi di ascensore: un interrato (garage, posti auto, locali di servizio e depositi) un piano terra adibito a fondi commerciali ed artigianali, piano primo e secondo a destinazione uffici.

Gli uffici sono unità "duplex" (svilupate su due piani) il piano secondo (terzo fuori terra) ha accesso solo dall'unità sottostante, i vani ubicati a questo piano sono completati da ampie terrazze "a tasca".

Si precisa che il manufatto se pur "sostanzialmente" completato anche nelle finiture è privo dei cablaggi fondamentali in entrata e uscita, quindi deve essere ritenuto non finito ed inagibile.

#### **Rappresentazione catastale:**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI), Z.C. 2 al:

- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 12**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 16, Superficie Catastale 16 mq., Rendita € 99,99, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 13**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 16, Superficie Catastale 16 mq., Rendita € 99,99, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 14**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 15**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 16**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 17**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 18**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 19**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 18, Superficie Catastale 18 mq., Rendita € 112,48, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 20**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 18, Superficie Catastale 18 mq., Rendita € 112,48, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 21**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 18, Superficie Catastale 18 mq., Rendita € 112,48, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 22**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 18, Superficie Catastale 18 mq., Rendita € 112,48, Piano S1.

- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 23**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 24**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 25**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 14, Superficie Catastale 14 mq., Rendita € 87,49, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 26**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 107, Superficie Catastale 92 mq., Rendita € 668,66, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 27**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 64, Superficie Catastale 72 mq., Rendita € 399,94, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 28**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 58, Superficie Catastale 66 mq., Rendita € 362,45, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 29**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 110, Superficie Catastale 122 mq., Rendita € 687,40, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 30**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 96, Superficie Catastale 106 mq., Rendita € 599,92, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 31**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 96, Superficie Catastale 106 mq., Rendita € 599,92, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 32**, Categoria C6, Classe U, Consistenza 152, Superficie Catastale 145 mq., Rendita € 949,87, Piano S1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 33**, Categoria C3, Classe 1, Consistenza 107, Superficie Catastale 134 mq., Rendita € 569,19, Piano T.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 34**, Categoria C3, Classe 1, Consistenza 107, Superficie Catastale 127 mq., Rendita € 569,19, Piano T.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 35**, Categoria C1, Classe 1, Consistenza 67, Superficie Catastale 100 mq., Rendita € 1.418,71, Piano T.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 36**, Categoria C3, Classe 1, Consistenza 143, Superficie Catastale 164 mq., Rendita € 760,69, Piano T.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 37**, Categoria C3, Classe 1, Consistenza 144, Superficie Catastale 166 mq., Rendita € 766,01, Piano T.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 38**, Categoria C3, Classe 1, Consistenza 144, Superficie Catastale 166 mq.,

Rendita € 766,01, Piano T.

- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 39**, Categoria C3, Classe 1, Consistenza 143, Superficie Catastale 173 mq., Rendita € 760,69, Piano T.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 40**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale 95 mq., Rendita € 1.560,22, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 41**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale 89 mq., Rendita € 1.560,22, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 42**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 1,5 Vani, Superficie Catastale 32 mq., Rendita € 780,11, Piano 1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 43**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 125 mq., Rendita € 1.820,25, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 44**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 119 mq., Rendita € 1.820,25, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 45**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 119 mq., Rendita € 1.820,25, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 46**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 146 mq., Rendita € 2.080,29, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 47**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale 80 mq., Rendita € 1.560,22, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 48**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale 86 mq., Rendita € 1.560,22, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 49**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 1,5 Vani, Superficie Catastale 29 mq., Rendita € 780,11, Piano 1.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 50**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 120 mq., Rendita € 1.820,25, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 51**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 130 mq., Rendita € 2.080,29, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 52**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 125 mq., Rendita € 2.080,29, Piano 1-2.
- **Fg. 85, Part. 90, Sub. 53**, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale 113 mq., Rendita € 1.560,22, Piano 1-2.

Il CTU fa presente in perizia che non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risultava ancora accampionato (in giusto carico alla attuale proprietà) secondo le risultanze degli atti (mutuo/acquisto e pignoramento) ma tali dati non corrispondevano alla attuale consistenza del manufatto; si è provveduto pertanto all'esatta identificazione del bene che oggi risulta accampionato in giusto conto alla proprietà: \*\*\*\*. L'attribuzione di beni comuni non censibili, aree condominiali, graffatura tra immobile e area scoperta, ecc. è stato eseguito in base allo stato di fatto, all'esperienza personale e buon senso per poter arrivare ad una identificazione chiara ed univoca di tutte le unità immobiliari che, comunque, potranno essere modificate a seguito di presentazione Variante Finale, indispensabile, come specificato in altra parte della relazione del CTU. Il subalterno 11, come illustrato nell'apposita sezione, realizzato in modo palesemente difforme dalle norme, è stato accampionato nello stato di fatto in cui si trova, ma sarà ovviamente soggetto a modifiche e non è stato valutato. La consistenza del bene ( da un punto di vista catastale) è completata anche da tutti i subalterni identificati come Beni Comuni Non Censibili, evidenziati nell'elaborato planimetrico e così specificati: sub 11, i locali visti precedentemente, sub. 54, 55 e 56 rispettivamente lo scannafosso ed i locali autoclave, sub. 57 le rampe di accesso all'interrato e la corsia di servizio interna di distribuzione dei vari box auto, sub. 58 e 59 le scale condominiali di collegamento e lo spazio esterno pertinenziale, sub. 60 e 61 la parte di particella soggetta a realizzazione strada e marciapiedi pubblici e la fascia di 3 ml. sul lato nord soggetto a servitù di passo.

#### **Provenienza:**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento il CTU nella propria relazione dichiara che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. I beni sono pervenuti alla \*\*\*\*\* per atto di trasformazione di società giusta scrittura privata ai rogiti \*\*\*/\*\*\* notaio Cariello Massimo di Pisa del 21.12.2007 e precedente atto di compravendita sempre ai rogiti notaio Cariello Massimo di Pisa rep. \*\*\*/\*\*\* del 24.10.2007 dai Sigg. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* trascritto a Pisa ai nn. \*\*\*/\*\*\* il 02.11.2007.

#### **Confini:**

Il resede ove risulta edificato il bene confina a Nord ed Est con proprietà \*\*\*, a Sud con proprietà \*\*\* \*\*\* ad Ovest con via privata delle Giunchiglie.

#### **Parti comuni:**

Trattandosi di fabbricato condominiale, risultano comuni tutte le parti strutturali ed impiantistiche tipiche delle costruzioni di questo tipo, oltre agli impianti comuni veri e propri (es. autoclave ed impianto trattamento reflui, attualmente non realizzato), sono parti comuni tutte le aree coperte e scoperte indicate nell'elaborato planimetrico che risultano a servizio di tutte e/o più unità immobiliari, comunque, come specificato in altra

sezione della relazione del CTU, le parti comuni, il loro utilizzo e tutte le specifiche del caso come la ripartizione delle spese per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria verrà affrontato in sede di redazione tabelle millesimali da redigere post vendita.

### **Servitù:**

Dalle ricerche effettuate dal CTU è emerso che sul terreno su cui è edificato il bene come riportato nell'atto di acquisto del 24 ottobre 2007, Notaio Cariello, la vendita è stata effettuata con tutti i connessi diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esercitate o subite dalla parte venditrice e dai suoi danti causa, in particolare quelle costituite con atto ai rogiti Notaio Errera del 15 maggio 1959, repertorio \*\*\*\* registrato a Pisa il 1 giugno 1959 al n. \*\*\*\* vol. \*\*\* ed ivi trascritto il 9 giugno 1959 al n. \*\*\*\* vol. \*\*\* richiamate nell'atto ai rogiti Notaio Barone del 24 giugno 2004, repertorio n. \*\*\*\*/\*\*\*\* registrato a Pisa il 5 luglio 2004 al n. \*\*\*, trascritto a Pisa il 6 luglio 2004 al n. \*\*, tale servitù consiste in una servitù di passo perpetua di ml 3,00 lungo tutto il confine Nord (confinante \*\*\*\*) la stessa servitù insiste sulla proprietà \*\*\*\*. In pratica il confine nord della particella in oggetto è caratterizzato da una servitù di passo della larghezza complessiva di ml. 6. Tale servitù è evidenziata negli elaborati progettuali che hanno dato origine alla concessione specificata nella relazione del CTU. Le unità immobiliari sono soggette a tutte le servitù attive e passive tipiche dei fabbricati in condominio, specie per quanto riguarda tutte le questioni impiantistiche comuni e non: adduzioni, scarichi, trattamento acque, ecc. le tabelle millesimali (come accennato precedentemente da compilarsi) potranno specificare più dettagliatamente la presenza di tali servitù all'interno del condominio. Il CTU sottolinea però che nella fase di redazione della perizia lo scannafosso di areazione dell'interrato posto sul lato Est (contraddistinto dal Sub catastale 54) risulta, al livello interrato, come bene comune non censibile ai vari subalterni mentre, al piano terra, le griglie corrispondenti allo scannafosso, ricadendo sulle aree pertinenziali esclusive delle rispettive unità immobiliari andranno a costituire servitù. Nell'atto che ha segnato il passaggio da \*\*\* \*\* e \*\*\* a \*\*\* e \*\*\* viene riportato in nota che: "le venditrici garantiscono la libertà del bene da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di tutti i vincoli nascenti dall'atto privato di sottomissione a favore del Ministero della Pubblica Istruzione autenticato dal Notaio Errera di Pisa il 20/06/1960 rep. \*\*\*, registrato a Pisa il 25/06/1960 al n. \*\*\* e trascritto a Pisa il 28/06/1960 al n. \*\*\* vol. \*\*\*, con il quale le signore \*\*\* si impegnarono, per loro stesse e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le limitazioni in detto atto stabilite in ordine all'edificabilità del terreno in Pisa, frazione Tirrenia.

### **Occupazione:**

L'immobile risulta libero.

### **Situazione urbanistica:**

Secondo quanto riportato in perizia, il progetto è stato realizzato conformemente alle norme di piano, area con destinazione "PQ2": Articolo 1.2.2.6 delle norme di Attuazione del R.U. Comune di Pisa, in particolare la Zona Urbanistica PQ2 prevede la Produzione di Beni e di Servizi, in pratica una "Zona Artigianale/Direzionale" con la possibilità di avere anche (compatibilmente con gli Standard Urbanistici interni al lotto) superficie commerciale all'ingrosso (compreso magazzini) e dettaglio. Tra le varie prescrizioni/vincoli cui è assoggetta l'area si evidenzia la presenza del Vincolo Ambientale, quello Idrogeologico e quello Militare per la presenza del Radar della Marina Militare posto sulla "vicina" via Bigattiera Lato Mare. L'area in oggetto fronteggia sul lato opposto della strada un'area inserita nella scheda norma del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa n. 39.1, le previsioni della scheda: artigianale, commerciale, servizi e parcheggi, accomunano l'area su entrambi i lati della strada, come si legge nell'indirizzo di pianificazione: "con l'intervento si vuole raggiungere l'obiettivo di dotare la località di Tirrenia di un'area facilmente accessibile anche in auto da destinare ad attività commerciali, per la media distribuzione ed attività artigianali, di modesto impatto, che consenta anche il trasferimento di quegli insediamenti posti impropriamente nel tessuto residenziale e turistico di Tirrenia".

Il CTU nella propria perizia fa presente che l'immobile non è antecedente al 01/09/1967 e non risulta agibile. La costruzione del fabbricato ha avuto inizio con il Permesso di Costruire n. \*\* del 05/03/2008: opere di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso artigianale e direzionale. Tale permesso veniva rilasciato previo ottenimento di Visti e pareri di conformità: parere di conformità con prescrizioni rilasciato dalla Marina Militare delegazione del Genio Civile per la Marina La Spezia, ufficio di Livorno prot. n. \*\*\* del 22/11/2006; Parere Azienda USL n. 5 di Pisa-GONIP n. \*\*\* del 05/11/2007; Autorizzazione Paesaggistica del Dirigente del Comune di Pisa del 29/05/2007; Parere della Soprintendenza n. \*\*\* del 13/11/2007 e successiva Autorizzazione Ambientale del dirigente del Comune di Pisa del 20/12/2007; nulla Osta con prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco n. \*\*\* del 12/12/2007, autorizzazione allo scarico con prescrizioni rilasciata dal Comune di Pisa, Ufficio ambiente, parere dell'Ufficio Direzione Urbanistica del Comune di Pisa n. \*\*\* del 07/03/2008; il tutto previa stipula di Convenzione atta allo scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria. Dopo l'ottenimento del Permesso di Costruire è stata inoltrata regolare comunicazione di inizio lavori in data 30 ottobre 2008. Successivamente è stata presentata in data 20/10/2009 prot. \*\*\* nuova istanza di Permesso Costruire in Variante, al quale è seguito nuovo Permesso di Costruire in Variante n. \*\* del 04/12 /2009. In data 08/04/2013, prot. \*\*\*\* è stata presentata una SCIA atta alla comunicazione delle opere necessarie al completamento dell'intervento. Risulta anche agli atti la Relazione Geologica e Geotecnica a firma del Geologo Luca Pignatelli risulta altresì depositata la pratica al

Genio Civile n. \*\*\*, prot. \*\*\* del 13/03/2008. Gli oneri risultano completamente pagati, in parte sono stati incassati dall'amministrazione Comunale di Pisa in maniera coatta ricorrendo all'incasso della fideiussione stipulata in base alla convenzione. La procedura edilizia risulta ancora aperta, non essendo di fatto mai stati terminati i lavori e conseguentemente attivate tutte le procedure atte alla dichiarazione di agibilità/abitabilità del bene.

Il CTU dichiara che non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle verifiche effettuate sull'ingombro totale del fabbricato e sulle varie suddivisioni interne è emersa la sostanziale conformità di quanto realizzato con i dati di progetto, le discrepanze dimensionali rientrano nelle tolleranze di legge quindi non sussistono problematiche da dover essere considerate "insanabili" o comunque tali da richiedere una sanatoria anche perché l'Atto Amministrativo (Permesso a Costruire e seguenti) risulta ancora aperto pertanto, con una nuova comunicazione per completamento lavori ed una variante di fine lavori potranno essere inserite tutte le modifiche apportate al progetto originario compatibili con le normative vigenti in materia. Quindi sussistono i margini per intervenire con dei lavori di riparazione/ripristino al fine di rendere l'opera completamente conforme agli atti autorizzativi e con questi ai parametri di legge dettagliatamente specificati dal CTU nella propria perizia.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dall'Arch. Pardini Carlo, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

## **PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

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

- prezzo base **Euro 1.020.000,00**;
- offerta minima **Euro 765.000,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 15.000,00**.



## MODALITÀ DELLE VENDITE TELEMATICHE DISPOSIZIONI GENERALI

- il **Gestore della vendita telematica** è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;
- il **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- il **Referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Luca Sodi.

### A. OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come specificato nell'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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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, 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 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 "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

**In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:**

- **mancato funzionamento programmato:** in tal caso 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. In

questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

- mancato funzionamento non programmato o non comunicato: in tal caso l'offerta si intenderà 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.

#### 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, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

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 e documenti da allegare

L'offerta dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. 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 minorenni, 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;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
8. 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);
9. 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);
10. 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;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
14. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. estratto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e. 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);
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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;

- i. 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;
- j. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;
- k. 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.

Il versamento della cauzione, pari o superiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "Procedura Esecutiva n. 243/2020" (IBAN: IT 08 X 08673 25300 000000905600) con causale "Proc. Esecutiva n. 243/2020 R.G.E. Lotto Unico, versamento cauzione". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00** del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto, si segnala che il bonifico 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 c/c 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 e ora 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 c/c del beneficiario del bonifico.

#### Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c..

## **B. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **16/05/2025** alle ore **16:00** tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso il collegamento operato dinanzi al Professionista Delegato, presso il suo studio in San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A.

**Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** nella data ed all'orario sopra indicati.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista Delegato verificherà, sul conto intestato alla procedura, l'avvenuto accredito o meno del bonifico relativo alla cauzione.

Inoltre, il Professionista Delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### 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.

#### 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 (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

- 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 procederà all'aggiudicazione provvisoria ai sensi dell'art. 572 c.p.c. salvo rimettere gli atti al G.E. allegando le proprie valutazioni sul caso, se ritenesse sussistere una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore. In caso di aggiudicazione provvisoria provvederà a darne comunicazione al creditore procedente intimandogli di esprimere nel termine di 15 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 rimettendo gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

- c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica **asincrona**, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nell'avviso di vendita;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle **ore 17:00 del quinto giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista Delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed aggiudicherà il bene sulla base della migliore offerta tenendo conto dei criteri stabiliti al punto 5.3 della delega.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al Professionista Delegato della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista Delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS ovvero con altro messaggio telematico.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

#### 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.

#### e. Domande di assegnazione

Nell'ipotesi in cui sono state depositate domande di assegnazione il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) qualora in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo offerto risulti comunque inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.

#### Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito il bonifico effettuato sul conto della procedura a titolo di cauzione al netto degli oneri bancari sul c/c indicato nell'offerta.

## **C. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

### Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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).

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

1) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva aperto presso CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - S.C. filiale San Giuliano Terme con codice IBAN: **IT 08 X 08673 25300 000000905600**. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico;

2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pisa Proc. Es. RGE 243/2020".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il Professionista Delegato della procedura provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovuto, è tenuto al versamento delle spese di trasferimento, le imposte di registro e/o l'iva se dovuta per legge, gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché gli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio dal Delegato nella misura percentuale del 20% sul prezzo di aggiudicazione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

### CREDITORE 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 almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità di versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

### 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 preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

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

#### Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [luca.sodi@pec.odcecpisa.it](mailto:luca.sodi@pec.odcecpisa.it) o al numero fax 050-7211460, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

### **D. CONDIZIONI DI VENDITA**

- a. 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 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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.
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. 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.
- c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- d. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- e. **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- f. 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.
- g. 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 30 giorni dall'eventuale decadenza.

#### Consultazione della documentazione



La documentazione, epurata di alcuni dati sensibili in ossequio all'ordinanza di delega ed alla legge, è consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).

#### Visite dell'immobile

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

#### Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

- a) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 65 (sessantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte
- d) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati ([www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it)), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

#### Rinvio alle disposizioni di legge

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

San Giuliano Terme, li 15/02/2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Luca Sodi