TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona

secondo esperimento di vendita per il lotto 2

terzo esperimento per lotti 1 e 3

nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 83/2021

L'Avv. Andrea Mannocci su rinnovo della delega del G.E. Dott.ssa Laura Pastacaldi a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 83/2021 R.E. del 09.06.2025 e successivo provvedimento a scioglimento riserva udienza del 16.12.2025, nell'esecuzione immobiliare suindicata

AVVISA

che nei locali della Biblioteca dell'Ordine degli Avvocati di Pisa, posta in Pisa Via Palestro, n. 27, ingresso da Via Traversa,il giorno **18 febbraio 2027 ore 14:30** e seguenti si procederà all'apertura delle buste con esame delle offerte e alla **vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita per i **LOTTI N. 1, 2 e 3** descritti nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui ai seguenti lotti saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

LOTTO UNO (N. 1)

Prezzo base: € 452.200,00 (euro quattrocentocinquantaduemiladuecento//00

Offerta minima: € 339.150,00 (euro trecentotrentanovemilacentocinquanta//00)

Termine presentazione offerte: entro le ore 13:00 del 17 febbraio 2027

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila//00)

Piena proprietà (1/1) di un capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI), via Brigate Garibaldi, piano T1, frazione di Lavaiano, dove al piano terra trova spazio un ampio laboratorio artigianale, con annessi locali accessori, servizi e cabina elettrica. Adiacente al corpo principale, composto dal piano terra e primo piano, sono collocati gli uffici. L'edificio insiste su un lotto di forma trapezoidale ed è contornato da resede. Per una più dettagliata descrizione dei beni consultare la Perizia di Stima cui si rimanda. **Confini:** La struttura confina a nord con le particelle 187, 80 e 192; a sud con la particella 196; ad ovest con la particella 79; ad est con la particella 207, salvo se altri. **Rappresentazione Catastale**: Catasto Fabbricati del **Comune di Casciana Terme Lari (PI) codice M327: Foglio 4 Particella 195**, Subalterno 3, categoria D/1, rendita 15,49, Piano T; **Foglio 4**

Particella 195, Subalterno 4, categoria D/7, rendita 14.947,52, Piano T-1; Servitù attive e passive: nella Perizia, cui si rimanda, il CTU dichiara di non aver rilevato l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dall'accesso a mezzi e persone per la manutenzione e riparazione della cabina elettrica. **Stato di possesso:** il CTU incaricato della Perizia dichiara che l'immobile risulta libero e alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, in stato di abbandono e nella disponibilità dell'esecutato. Da relazione del Custode Giudiziario IVG in atti relativa a ricognizione del 7.11.2022 l'immobile viene dichiarato libero. **Provenienza al ventennio:** La Perizia in atti indica quale provenienza atto di vendita a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10.04.1974, al rep. 49118, racc. 2185, trascritto presso la Conservatoria di Livorno in data 08.05.1974 al reg. part. 3954, con la specificazione che la vendita si riferisce all'acquisto del terreno dove verrà costruito il capannone di cui al permesso di abitabilità o di uso in data 05.10.1981 intestato all'esecutata. **Formalità e vincoli gravanti sul bene:** la Perizia non evidenzia la presenza di vincoli od oneri condominiali e riporta la trascrizione di Atto Cautelare, trascritto a Livorno il 08.02.2018 Reg. gen. 2199, Reg. part. 1509, cui sono seguite annotazione del 18.03.2021 al reg. part. 636 e trascrizione del 10.08.2022 al reg. part. 10986. **Regolarità urbanistica ed edilizia, qualificazione energetica e regolarità degli impianti:** Il Perito dichiara che l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985 e che la costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Il perito non rileva vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici, e dichiara che l'immobile risulta agibile. Maggiori dettagli sono rinvenibili nella CTU consultabile sui portali di pubblicità legale della presente vendita. Si ricorda ai partecipanti alla vendita che, qualora divengano aggiudicatari del bene, potranno, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985 entro i termini perentori di legge (per concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento). L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico altresì ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Per ogni altra informazione si rimanda alle norme di legge ed al contenuto dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, consultabili ai recapiti suindicati. Per

quanto non espressamente previsto nel presente avviso si intendono richiamate le vigenti norme di legge in materia. **Condizioni di uso e manutenzione dell'immobile:** Il Perito dichiara che al momento del sopralluogo del 23.03.2022 l'immobile in oggetto risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione, con necessità di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura per infiltrazioni ben evidenti e lo smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino degli impianti tecnologici.

LOTTO DUE (N. 2)

Prezzo base: € 222.400,00 (euro duecentoventiduemilaquattrocento//00)

Offerta minima: € 166.800,00 (euro centosessantaseimilaottocento/00)

Termine presentazione delle offerte: entro le ore 13:00 del 17 febbraio 2027.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento//00)

Piena proprietà (1/1) di Terreni ubicati a Casciana Terme Lari (PI), Via Brigate Garibaldi, piano T, della complessiva superficie catastale di mq 8.760. I terreni sono ubicati in un comparto ricadente in parte in zona tipologica D1 e parte D2 del vigente regolamento urbanistico. Per una più dettagliata descrizione dei beni consultare la Perizia di Stima cui si rimanda. **Confini:** Il terreno di cui al foglio 4 e particelle 82 e 198 confina a nord con la particella 192; a sud con le particelle 322 e 338; ad ovest con la particella 207; ad est con la particella 156, salvo se altri. **Rappresentazione Catastale: Catasto Terreni** del **Comune di Casciana Terme Lari (PI) codice M327: Foglio 4**, **Particella 82**, qualità vigneto, Classe 3 ha 00 ar 22 ca 50, red. dom. 7,38, red. agr. 7,55 e **Foglio 4**, **Particella 198**, qualità seminativo arborato, Classe 3 ha 00 ar 65 ca 10, red. dom. 18,05, red. agr. 11,77. **Servitù attive e passive:** nella Perizia il CTU rileva che i terreni di cui alle particelle 82 e 198 del foglio 4 sono stati venduti ed acquistati in piena proprietà e pro-quota, con tutti gli annessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, con particolare riferimento a quelle contenute nell'atto a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10/04/1974. **Stato di possesso:** il CTU incaricato della Perizia dichiara che l'immobile risulta libero. **Provenienza al ventennio:** Il Perito indica quali provenienze atto di compravendita 16.05.2005 Notaio Sergio Napolitano rep. n. 126499 racc. n. 12131, Trascritto a Livorno il 03.06.2005, reg. gen. 5876, si invita a consultare la perizia e pubblici registri immobiliari per maggiori dettagli. **Formalità e vincoli gravanti sul bene:** la Perizia riporta l'iscrizione di Atto Cautelare Trascritto a Pisa l'08.02.2018, Reg. gen. 2199 e Reg. part. 1509, cui sono seguite annotazione del 18.03.2021 al reg. part. 636 e

trascrizione del 10.08.2022 al reg. part. 10986. **Regolarità urbanistica ed edilizia, qualificazione energetica e regolarità degli impianti:** il Perito rileva che non sono presenti autorizzazioni edilizie nei terreni in oggetto. Secondo il R.U., vigente i terreni ricadono parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 2 e in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1. Per ogni altra informazione si rimanda alle norme di legge ed al contenuto dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, consultabili ai recapiti suindicati. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si intendono richiamate le vigenti norme di legge in materia.

LOTTO TRE (N. 3)

Prezzo base: € 228.480,00 (euro duecentoventottomilaquattrocentoottanta//00)

Offerta minima: € 171.360,00 (euro centosettantunomilatrecentosessanta/00)

Termine presentazione offerte: entro le ore 13:00 del giorno 17 febbraio 2027.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento//00)

Piena proprietà (1/1) di edificio posto nel comune di Buti (PI), Via Giacomo Matteotti, capannone tipo industriale, dove al piano terra trova spazio una zona produttiva, con annessi locali uffici sia al piano terra che al primo piano, oltre locali accessori, servizi e resede esclusivo. Per una più dettagliata descrizione dei beni consultare la Perizia di Stima cui si rimanda. **Confini:** la struttura confina a nord con le particelle 105, a sud con la via Giacomo Matteotti, ad ovest con la particella 819, ad est con resede a comune e parte con resede di pertinenza, salvo se altri. **Rappresentazione Catastale:** Catasto Fabbricati del **Comune di Buti (PI) codice B303: Foglio 18, Particella 491, Subalterno 10**, cat. D/7, rendita 6.404,07, piano T-1. **Servitù attive e passive:** nella Perizia il CTU rileva quanto segue: dal primo accesso del laboratorio si giunge accedendo dall'angolo di dette vie tramite una striscia di terreno su cui si esercita il diritto di passo fino a giungere al resede esclusivo posto sul fronte est del fabbricato; tale passo costeggia tutto il fronte sud del resede stesso, sul lato sud lungo la via Matteotti ove esistono altri accessi, questi avvengono transitando in parte un resede non di proprietà, ma gravato dal diritto di passo e in parte su resede di proprietà, ma gravato di diritto di passo a favore di terzi. Dette proprietà sono state originate dagli atti a rogito notaio Marinella in data 18 ottobre 1988 registrato a Pontedera il 2 novembre 1988 al n. 1851 trascritto a Pisa il 29 ottobre 1988 al

n. 8466 particolare. Stato di possesso: il CTU incaricato della Perizia dichiara che l'immobile risulta libero e alla data del 23 marzo 2022, data del sopralluogo, nella disponibilità dell'esecutato. **Provenienza al ventennio:** Il Perito indica quali provenienze atto di vendita a rogito del notaio Paolo Siciliani del 10.04.1974 rep. 49118 racc. 2185, trascritto a Livorno l'08.05.1974 al reg. gen. 4112 e reg. part. 3954, registrato a Pontedera (PI) il 30.04.1974 reg. n. 1259 vol. 183, e compravendita del 27.03.1996, a rogito del notaio Michelangeli Edda, rep. n. 206273, trascritta il 28.03.1996 al reg. gen. 3491 e reg. part. 2497. **Formalità e vincoli gravanti sul bene:** la Perizia non evidenzia la presenza di vincoli od oneri condominiali e riporta l'iscrizione di ipoteca volontaria del 27.03.1996 al reg. gen. 3492 e reg. part. 695 e Atto Cautelare Trascritto a Pisa l'08.02.2018, Reg. gen. 2199 e Reg. part. 1509, cui sono seguite annotazione del 18.03.2021 al reg. part. 636 e trascrizione del 10.08.2022 al reg. part. 10986. **Regolarità urbanistica ed edilizia, qualificazione energetica e regolarità degli impianti:** il Perito rileva che la costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici e riporta le seguenti pratiche edilizie: 11.03.1995, prot. 03631, comunicazione in ottemperanza alla L. 47/85, art. 26, riguardante la ripresa di gran parte dei soffitti nella parte retrostante, riprese della pavimentazione, sistemazione dei servizi igienici, degli uffici, degli infissi, ripulitura di tutte le gronde e nuova coloritura interna, che non hanno comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, ne aumento delle superfici e volumi e 13.04.2000 protocollo 05048 D.I.A. per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento della pavimentazione interna con soletta in calcestruzzo tipo industriale; coloritura interna dei locali, sostituzione di parte delle tegole di copertura; ripristino dei lucernari rotti della copertura e delle vetrate laterali. Il Perito dichiara inoltre che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si ricorda ai partecipanti alla vendita che, qualora divengano aggiudicatari del bene, potranno, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985 entro i termini perentori di legge (per concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento). L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico altresì ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero per

la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Per ogni altra informazione si rimanda alle norme di legge ed al contenuto dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, consultabili ai recapiti suindicati. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si intendono richiamate le vigenti norme di legge in materia. **Condizioni di uso e manutenzione dell'immobile:** Il Perito dichiara che il fabbricato industriale risulta in cattive condizioni d'uso e di manutenzione e necessita di interventi di straordinaria manutenzione tra cui la copertura, per le infiltrazioni ben evidenti, gli intonaci, parte dello smaltimento della copertura in "eternit" e il ripristino completo degli impianti e servizi igienici. In data 18/02/2025, l'incaricato I.v.g. effettuava ricognizione di custodia all'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rilevando quanto di seguito: "*presenza di copiose infiltrazioni piovane e distacco di intonaci in varie porzioni dell'immobile*".

Modalità di vendita

1) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita.**

2) *Deposito delle offerte*

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

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

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità **vi sarà per i partecipanti 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, acceso presso Banca CR VOLTERRA, filiale di Pisa, intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N. 83/2021 R.E. TRIBUNALE DI PISA, alle coordinate IBAN: IT44 U063 7014 0000 0001 0010 315.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. "numero ruolo" "anno ruolo" 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 il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. **Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.**

A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo

può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

3) *Contenuto dell'offerta*

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1⁄4 rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

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

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

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

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

m)l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) *Allegati all'offerta*

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

b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

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

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

f) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

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

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

j) Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di

partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

5) *Saranno considerate inefficaci:*

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

6) Modalita' della vendita telematica

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

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito nell'ambito di un lasso

temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci)– c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

7) *Regime delle vendite esecutive*

Si rende noto agli offerenti che:

a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al Giudice delle Esecuzioni;

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

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

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti

all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

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

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

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

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

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

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

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

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

m) 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.

8) Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 2, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure

b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva del Tribunale di Pisa con indicazione del numero della procedura;

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. **L'importo complessivo di dette spese è stabilito in misura forfettaria in una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e l'eccedenza versata sarà restituita all'aggiudictario in esito al calcolo effettuato dall'Agenzia delle Entrate.** E' fattta salva la possibilità di presentare al Delegato alla vendita una istanza con calcolo presunttivo delle spese di trasferimento stimabili, formulando una istanza per versare una somma inferiore rispetto al suddetto 15%: in ogni caso dovrà trattarsi di una somma prudenzialmente eccedente l'importo stimato (non si verserà al centesimo, ma con un arrotondamento prudenziale in eccesso) e vi sarà sempre riserva di eventuale successiva integrazione all'esito del calcolo delle imposte medesime efffettuato dall'Agenzia delle Entrate. In ogni caso se vi saranno eccedenze sulle spese versate queste verranno restituite all'aggiudicatario una volta pagate le imposte di legge.

Anche le spese di trasferimento dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente

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

9) Creditore fondiario

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

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

nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

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

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **l'Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797,e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com; - che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

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

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata 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;

c) che 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 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e le opportune verifiche tecnico-urbanistiche sull'immobile.

Pisa, 27 ottobre 2026.

Il Delegato alla vendita

Avv. Andrea Mannocci