

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** dott.ssa Laura Pastacaldi

**Professionista delegato:** dott.ssa Angela Bozzano

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO UNICO					
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Castelfranco di Sotto (PI) – Frazione Villa Campanile località Chimenti - Via Vicinale di Gogio n. 38				
<b>Descrizione sintetica:</b>	n. 2 appartamenti uso civile abitazione oltre magazzino, resede e appezzamenti di terreno				
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1		
<b>Disponibilità del bene:</b>	nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza come magazzino				
<b>Valore di perizia:</b>	€ 124.000,00	<b>Perizia del:</b>	28/02/2022	<b>Ctu:</b>	Ing. Alessandro Panattoni
<b>Prezzo base:</b>	€ 124.000,00	<b>Offerta minima:</b>	€ 93.000,00		
<b>Cauzione minima:</b>	non inferiore al 10% del prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	€ 3.500,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
<b>Professionista Delegato:</b>	Dott.ssa Angela Bozzano con studio in Pisa, Via di Nudo n.40, telefono 3478727662, e-mail <a href="mailto:angela.bozzano@studiobozzano.com">angela.bozzano@studiobozzano.com</a> Pec <a href="mailto:angela.bozzano@procedurepec.it">angela.bozzano@procedurepec.it</a>				
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a> .				
<b>Visite immobile:</b>	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (153/2021), e compilando i campi richiesti.				
<b>Modalità di vendita:</b>	<i>vendita sincrona mista</i>				
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>				
<b>Termine presentazione offerte:</b>	lunedì	09.06.2025	<b>ore</b>	13:00	
<b>Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:</b>	martedì	10.06.2025	<b>ore</b>	09:30	

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La Dott.ssa Angela Bozzano (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 25.07.2023 notificata via Pec il 09.08.2023) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 153/2021 R.E. promossa da Credit Agricole Italia S.p.a. contro il sig. \*\*\*omissis\*\*\*

### avvisa

che il giorno **10 giugno 2025 alle ore 09:30** e seguenti, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere presentate entro le **ore 13:00 del giorno 09 giugno 2025** e le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. devono essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto.

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il **giorno 10 giugno 2025 alle ore 09:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sito in Pisa (PI), P.zza Vittorio Emanuele II n. 2.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato Dott.ssa Angela Bozzano.

### Beni oggetto di vendita

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

#### **Lotto Unico**

#### **Descrizione del bene**

**Bene n. 1 - piena proprietà su magazzino e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio**

Locale accessorio ad uso magazzino composto da locale di sgombero ed altro locale ex concimaia, con annesso piccolo resede di pertinenza. Posto in corpo separato a nord dal fabbricato principale.

**Bene n. 2 - piena proprietà di appartamento (porzione ovest del fabbricato) oltre a resede a comune ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio**

Appartamento posto sul lato ovest del fabbricato principale composto al piano terra da ex tinaia, cucina, pranzo, due ripostigli, piccolo loggiato e vano scala per l'accesso al piano primo; al piano primo da disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e soggiorno. Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 3 (resede, ente urbano catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1).

**Bene n. 3 - piena proprietà di appartamento (porzione est del fabbricato) oltre a resede a comune ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio**

Appartamento posto sul lato est del fabbricato principale composto al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio e due vani ex stalla, al piano primo da disimpegno, camera, w.c. e due vani ad uso ex fienile.

Tutto corredato da resede a comune con il bene num. 2 (resede, ente urbano catastalmente individuata dal Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1).

**Bene n. 4 – terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio**

Appezamento di terreno di ridotte dimensioni, incolto ed inutilizzato, posizionato fronte strada (Via Lucchese Romana).

**Bene n. 5 – terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio**

Appezamento di terreno di vaste dimensioni, incolto ed inutilizzato, su cui è presente una strada vicinale privata (di proprietà del soggetto esecutato) da cui si ha accesso al fabbricato principale (Bene n. 1 - Bene n. 2 - Bene n. 3). Si evidenzia che insiste sul terreno un annesso destinato a forno, posto molto vicino al fabbricato principale a nord del bene num. 2.

I beni si presentano a rustico ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione e privi di impianti.

**Rappresentazione/corrispondenza Catastale:**

**Bene n. 1** - piena proprietà su magazzino e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio: il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) **foglio 8 particella 645, categoria C/2, Classe 1, sup. catastale 35 mq, rendita catastale euro 97,61.**

Dalla perizia si rileva la corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi

**Bene n. 2** - piena proprietà di appartamento (porzione ovest del fabbricato) oltre a resede a comune ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio: il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) **foglio 8 particella 66, Sub. 2, categoria A/6, Classe 2, vani 6, rendita catastale euro 297,48.**

Il resede, ente urbano è catastalmente individuato dal **Foglio 8 particella 66 sub. 1.**

Dalla perizia si rilevano piccole difformità interne; al piano terra si evidenzia l'allargamento del vano porta tra cucina e altro locale, al piano primo la realizzazione di un collegamento tra due vani e la realizzazione di un disimpegno.

**Bene n. 3** - piena proprietà di appartamento (porzione est del fabbricato) oltre a resede a comune ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio: il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) **foglio 8 particella 66, Sub. 3, categoria A/6, Classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 123,95.**

Il resede, ente urbano è catastalmente individuato dal **Foglio 8 particella 66 sub. 1.**

Dalla perizia si rileva una lieve difformità, la diversa posizione di una porta interna al piano primo.

**Bene n. 4** – terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio: il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) **foglio 8 particella 601, Qualità semin. Arbor., Classe 3, sup. are 01 ca 24, reddito dominicale euro 0,42, reddito agrario euro 0,26.**

**Bene n. 5** – terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio: il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) **foglio 8 particella 814 (ex part. 646), Qualità semin. Arbor., Classe 3, sup. are 47 ca 62, reddito dominicale euro 15,99 reddito agrario euro 9,84.**

Si precisa che:

- a seguito di aggiornamento catastale (Tipo Mappale num. 2024/PI0055108 del 25/07/2024) la particella 646 del Foglio 8 è stata variata di superficie e di identificativo (ora particella 814 di mq 4762,00). La pratica di aggiornamento catastale si è resa necessaria al fine di sistemare un'errata rappresentazione in mappa del compendio immobiliare (foglio 8 part. 66) così da poter successivamente recuperare il pregresso BCNC sub. 1 tramite Docfa (PI0063558/2024) per Costituzione di Bene comune non censibile.
- l'immobile di cui al FGL 8 part 645 è stato edificato su ente urbano identificato al catasto terreni al Foglio 8 Part. 645. Quest'ultimo ed il terreno di cui alla Part. 646 con variazione del 22.05.2022 prot. 69150 (n. 1403.1/2002) proviene dalla Part. 600, a sua volta con frazionamento del 27.01.1998 (n.211.17/1998) deriva dalla Part. 65;
- il terreno di cui al FGL 8 part 601 con frazionamento del 27.01.1998 (m. 211.17/1998) deriva dalla particella 65.

#### **Confini**

**Bene n. 1 - piena proprietà su magazzino e resede ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio:** l'unità immobiliare confina su tutti i lati da beni di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**Bene n. 2 - piena proprietà di appartamento (porzione ovest del fabbricato) oltre a resede a comune ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio:** l'unità immobiliare confina a nord, est e sud, da beni di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**Bene n. 3 - piena proprietà di appartamento (porzione est del fabbricato) oltre a resede a comune ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio:** l'unità immobiliare confina su tutti i lati da beni di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**Bene n. 4 – terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio:** il terreno confina a nord con la Via Lucchese Romana, ad est con strada vicinale di Corte Gogio e sud con bene di proprietà del soggetto esecutato, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**Bene n. 5 – terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - loc. Chimenti, Corte Gogio:** il terreno confina a nord con ad est con strada vicinale di Corte Gogio e sud con beni di proprietà \*\*\*omissis\*\*\* e altri e ad ovest con beni proprietà \*\*\*omissis\*\*\*e altri, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

**Provenienza:** gli immobili oggetto di vendita risultano di proprietà dell'esecutato in virtù di atto tra vivi a lui pervenuti per acquisto dal sig. \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* , giusto atto di compravendita a rogito del notaio Sabrina Casarosa (San Miniato) del 06 giugno 2002 Rep. 3175 trascritto presso la conservatoria di Pisa il 10 giugno 2002 ai n.ri 11274/7652.

**Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso:** il CTU rileva non essere presenti servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia

derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari

**Parti comuni:** il CTU rileva che, per quanto è stato possibile accertare, non risultano parti comuni, a meno del resede comune ai beni num. 2 e 3. Detto resede catastalmente individuato al Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1. non risultava essere censito al catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castelfranco di sotto.

A seguito dell'aggiornamento catastale (PI0063558/2024) le parti comuni risultano essere:

- Foglio 8 Mapp. 66 sub. 1, Bene Comune Non Censibile - Resede comune ai sub. 2-3.

**Vincoli od oneri condominiali:** dalle risultanze del perito non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si fa presente che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

**Occupazione:** l'immobile, stante la relazione del Custode del 14.03.2024, agli atti, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato, il quale lo utilizza come magazzino. All'interno sono presenti materiali e mezzi per l'edilizia, oltre che rifiuti.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia:**

**Bene 1, Bene 2 e Bene 3:** il fabbricato è di vecchia costruzione e costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, da ricerche effettuate presso il Comune di Castelfranco di sotto (PI), per le unità immobiliari ricomprese al Bene n. 1, Bene n. 2 e Bene n. 3, non è stato possibile acquisire pratiche edilizie, a meno della seguente:

- Comunicazione Generale per "*Richiesta riconoscimento di inagibilità*" del 05/07/2012 prot. num. 12536 (pratica num. 156/2012) a nome \*\*\*omissis\*\*\*.

È stata riconosciuta l'inagibilità del fabbricato con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale del 28/08/2012.

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio di custode in data 31/01/2022, sono state riscontrate alcune difformità edilizie interne di lieve entità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico presente nella pratica sopra riportata, così di seguito meglio individuate:

- Bene n. 2, al piano terra si evidenzia l'allargamento del vano porta tra cucina e altro locale, al piano primo la realizzazione di un collegamento tra due vani e la realizzazione di un disimpegno;
- Bene n. 3, la diversa posizione di una porta interna al piano primo.

Suddette difformità, secondo quanto riportato in perizia, risultano sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

L'area su cui ricadono i Beni n. 1, n. 2 e n. 3 è ricompresa nella Tav. 4f, Chimenti – Villa Campanile – UTOE di Chimenti C3D "Zona: B2 - "Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale", disciplinato dall'Art.37.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico. Si fa presente che l'area, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

**Bene 3, Bene 4:** è stato rilasciato in data 26 ottobre 2021, con il n° 88/2021 - CDU, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** nel quale viene attestato che in base alla Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 222, c. 2 bis della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Delibera di C.C. n. 33 del 23/09/2020 pubblicata sul BURT n. 42 del 14/10/2020, risulta ricompreso in:

- Zona: Aree destinate a sede stradale (S.P. "Romana-Lucchese"). In parte della sua consistenza.
- Zona: F3 - "Aree destinate a verde privato", disciplinate dall'Art.37.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.
- Vincolo: Viabilità presente al 1830 - Art. 17.2.5 "Strade minori storicizzate" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.

Si fa presente che l'area, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Ing. Alessandro Panattoni, depositata in data 03 marzo 2022, 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) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

#### **Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

#### **A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

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

- **prezzo base di euro 124.000,00 (centoventiquattromila/00);**
- **offerta minima euro 93.000,00 (novantatremila/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 3.500,00 (tre milacinquecento/00).**

#### **B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo

portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Referente della procedura è il professionista delegato.

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **non è titolare di partita iva** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e

catastali.

- **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.**
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica-cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

### C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### **Termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro **le ore 13:00 del giorno 09 giugno 2025**.

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

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto *analogico-cartaceo* ovvero con *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

#### **Presentazione in modalità analogica-cartacea**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13.00 del giorno 09 giugno 2025 presso lo studio del Professionista Delegato**, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 **previo appuntamento** (tel. 347 8727662, email [angela.bozzano@studiobozzano.com](mailto:angela.bozzano@studiobozzano.com) - Pec [angela.bozzano@procedurepec.it](mailto:angela.bozzano@procedurepec.it))

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- i dati dell'offerente**: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (per coloro che intendo partecipare in qualità di titolari di impresa o liberi professionisti), residenza, stato civile, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. L'offerta



dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

**Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (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 da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.

**Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

**Se l'offerente è persona giuridica**, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

- b) **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) **il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In mancanza di indicazione del termine lo stesso sarà ricondotto a novanta giorni dall'aggiudicazione;
- e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

All'offerta dovranno essere allegati, ed inseriti nella stessa busta:

- 1. **assegno circolare non trasferibile, a pena di inefficacia della stessa**, intestato al delegato per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, **a titolo di cauzione**, intestato a "Trib. di Pisa Proc. Esec. N. 153/2021 – dott. A. Bozzano". Il versamento di una cauzione più alta verrà valutato dal

delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta. Agli offerenti che non risultino aggiudicatari all'esito delle operazioni di vendita, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento;

2. **eventuale richiesta di agevolazioni fiscali** (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Inoltre

3. **se persona fisica:**

- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
- fotocopia del codice fiscale;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

4. **se società o persona giuridica:**

- certificato del Registro delle Imprese, o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA);
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;

#### **Presentazione in modalità telematica**

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno 09 giugno 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Coloro che intendono presentare l'offerta con modalità telematica possono usufruire dell'assistenza gratuita fornita dalla società Aste Giudiziarie presso il Tribunale di Pisa - ufficio di assistenza alle vendite telematiche, al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12,

comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "Tribunale di Pisa Proc. Es. 153/2021" Iban "IT29K0832525300000000305343", importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

**Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

**Se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

**Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO (TID o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- **se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- **se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica**, certificato del Registro imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, statuto vigente ed/o eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA) oltre a copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### **D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

##### **Esame delle offerte**

**Il giorno 10 giugno 2025 alle ore 09:30**, presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa sito in Pisa (PI), P.zza Vittorio Emanuele II n. 2, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

##### **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;

#### **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**, salvo istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c., il Professionista Delegato comunicherà al creditore procedente la suddetta circostanza al fine di esprimere, nel termine di 15 giorni, le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta. Il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire le proprie determinazioni. In caso di parere contrario all'aggiudicazione il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice.

#### **c. Pluralità di offerte valide**

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 60 (sessanta) secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

**d. Nessuna offerta valida**

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

**E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

**Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.**

In caso di inadempienza **dell'aggiudicatario** si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

**Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario**

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

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

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere

superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Pisa (PI) Via di Nudo n.40, Pec [angela.bozzano@procedurepec.it](mailto:angela.bozzano@procedurepec.it)) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposta istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

#### **Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

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

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

#### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [angela.bozzano@procedurepec.it](mailto:angela.bozzano@procedurepec.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **Offerta per persona da nominare**

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

### **F. ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

#### **Richiesta informazioni**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

#### **Visite dell'immobile**

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo



<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (153/2021), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

### **Custode**

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com), [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

### **Eventuale liberazione dell'immobile**

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

### **Pubblicità**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

### **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa, 20 marzo 2025

Il Professionista Delegato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®