

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Giudice dell'Esecuzione:** dott. Marco Zinna

**Professionista delegato:** dott. Fabrizio Filippini

<b>BENI OGGETTO DI VENDITA</b>				
<b>LOTTO N. 1</b>				
<b>Ubicazione:</b>	Pisa - Frazione di Tirrenia, Viale Del Tirreno nc. 44/B			
<b>Descrizione sintetica:</b>	Complesso immobiliare di accoglienza e servizio del Parco giochi acquatici			
<b>Diritto ceduto:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1	
<b>Disponibilità del bene:</b>	Occupato senza titolo opponibile			
<b>Valore di perizia:</b>	3.932.000,00	<b>Perizia del:</b>	7.08.2023	<b>Ctu:</b> Geom. Romano Paolo
<b>Prezzo base :</b>	2.211.750,00	<b>Offerta minima:</b>	1.658.812,00	
<b>Cauzione minima:</b>	10% prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	15.000,00	
<b>DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI</b>				
<b>Professionista Delegato:</b>	Dott. Fabrizio Filippini, con studio in Castelfranco di Sotto (PI), Viale Italia n. 7, tel. 0571 47260, e-mail <a href="mailto:fabrizio.filippini@studiofilippini.eu">fabrizio.filippini@studiofilippini.eu</a> , Pec <a href="mailto:fabrizio.filippini@pec.odcecpisa.it">fabrizio.filippini@pec.odcecpisa.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 (263/2021), e compilando i campi richiesti.			
<b>Modalità di vendita:</b>	<b><u>vendita telematica asincrona</u></b>			
<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: <b><u>www.astetelematiche.it</u></b>			
<b>Termine presentazione offerte:</b>	<b>13 MAGGIO 2025</b>	<b>Ore</b>	<b>13,00</b>	
<b>Apertura offerte telematiche:</b>	<b>14 MAGGIO 2025</b>	<b>Ore</b>	<b>10,00</b>	

Il Dott. Fabrizio Filippini, professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 12.03.2024

### **AVVISA CHE**

Che il giorno **14 maggio 2025 alle ore 10,00** presso lo studio del Delegato sito in Castelfranco di Sotto (PI) in Viale Italia n. 7, 3 e tramite il portale del gestore **www.astetelematiche.it**, avrà luogo, **esclusivamente da remoto**, l'esame delle offerte e la

### **VENDITA SENZA INCANTO**

### **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

#### **A. DESCRIZIONE DEI BENI LOTTO N. 1**

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU geom. Romano Paolo che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Il bene oggetto di vendita è costituito da Edifici a destinazione particolare ubicato a Pisa (PI) - viale del tirreno nc.44/b.

Complesso Immobiliare di accoglienza e servizio del Parco Giochi Acquatici denominato "SUNLIGHT PARK" ubicato in Frazione di Tirrenia, provincia di Pisa, Via Del Tirreno nc.32 a poco meno di 2,00 Km. dalla centrale Piazza Belvedere. Si sviluppa su una superficie complessiva di circa 18.800,00 mq su terreno di forma pressochè rettangolare ed è delimitato a nord e sud da vialini di accesso alla spiaggia libera ed al Bagno Laura, rispettivamente, ad Ovest dagli arenili dei suddetti stabilimenti balneari mentre il limite occidentale è rappresentato dal marciapiede prospiciente il Viale del Tirreno dal quale ha diretto accesso. Il complesso immobiliare si compone di:

- Fabbricato indipendente ad un sol piano fuori terra destinato a Ristorante con sottostante

piano seminterrato destinato a servizi;

- Fabbricato in adiacenza ad Ovest del precedente ad un sol piano fuori terra oltre piano interrato destinato a Spogliatoi, bagni ed attività connesse agli avventori del parco acquatico;
- Fabbricato nell'angolo nord-est del compendio, ad un sol piano fuori terra destinato a BAR;
- Piscina principale di circa mq.1.286,00 (53mx17ml) collegata ai Giochi D'Acqua ubicata nel settore sud-centrale;
- Piscina secondaria mq.450,00 (30mx13ml) ubicata nella settore centrale;
- Area a Verde perimetrale a tutto il complesso edilizio con maggior sviluppo sul lato ovest a confine con la spiaggia libera L'interno complesso è collocato in zona residenziale totalmente urbanizzata sul lungomare sud di Tirrenia.

### **Rappresentazione Catastale**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1798, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D3 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **Confini**

Il complesso immobiliare confina a nord e sud da viali di accesso alla spiaggia libera ed al Bagno Laura, rispettivamente, ad Ovest dagli arenili dei suddetti stabilimenti balneari mentre il limite occidentale è rappresentato dal marciapiede prospiciente il Viale del Tirreno dal quale ha diretto accesso.

### **Provenienza**

Alla società esecutata, \*\*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Pisa Foglio 94 Particella 1798 Sub. 1 (ora sub 5), Particella 1808 e 1805 sono pervenuti per atti di compravendita del 2006 come più precisamente riportati nella certificazione notarile in atti

### **Servitù, limitazioni d'uso**

Dall'Atto di Provenienza e dalla Certificazione Sostitutiva non si rilevano servitù sul bene

pignorato.

### **Vincoli od Oneri Condominiali**

Non esiste condominio.

### **Occupazione**

L'immobile risulta interessato da contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 18/03/2022, stipulato fra la società esecutata e la società XXXX. Detto contratto risulta registrato dopo la trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile e peraltro scaduto.

### **Situazione urbanistica**

Il complesso immobiliare rientra nell'area del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli e le norme del 2° Piano Di Gestione - Tenute di Tombolo e Coltano - approvato con Deliberazione Consiglio Direttivo dell'Ente Parco n.18 del 10.05.2002.

Il complesso immobiliare, ubicato in zona a vincolo paesaggistico, è soggetto al DLG n.42 del 22.01.2001.

### **Regolarità edilizia**

Il complesso immobiliare è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizio-urbanistici.

1) richiesta di sanatoria edilizia ai sensi del DL N.551/1994 così come citato nell'atto di provenienza. In detto atto non viene specificato il protocollo e la data di presentazione della sanatoria in parola. A seguito di richiesta di accesso agli atti del Comune di Pisa il medesimo a risposto negativamente poichè pratica non presente (DOC.15).

2) Permesso di Costruire n.31/2008 per opere di riqualificazione delle strutture di accoglienza e di servizio parco giochi "Fantasilandia". Le pratiche successive hanno comunque reso di fatto ininfluenza la presente istanza.

3) Permesso di Costruire n.76/20098 (VARIANTE AL PC N.31/2008) per opere di

riqualificazione delle strutture di accoglienza e di servizio parco giochi "Fantasilandia"

- 4) D.I.A. prot.n.1423-2011 - Riorganizzazione zona Ristorante, Ristoro, Spogliatoi e Giochi d'acqua
- 5) D.I.A. prot.n.1642-2011 Variante alla DIA PROT.N.1423-2011
- 6) D.I.A. prot.n.2959-2011 - Opere di adeguamento richieste da Nulla-Osta Parco n.249/2011
- 7) Attestazione idoneità titolo abilitativo n.311/2012 alla pratica n.2837/2007
- 8) D.I.A. prot n.199-2007 - Recinzione
- 9) Attestazione Conformità in Sanatoria n.238-2011 opere in difformità dal PC n.31-2008
- 10) Abitabilità Parziale prot.n.132-2011

Per maggiori informazioni circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU geom. Romano Paolo depositata in data 7.08.2023 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:**

Secondo quanto è stato possibile accertare vi è una problematica di fornitura di energia elettrica, il parco infatti è sprovvisto di cabina elettrica, e in mancanza di un accordo costringe la gestione a provvedere con cabina provvisoria per l'alimentazione dell'utenza peraltro priva di autorizzazione del Parco Naturale di San Rossore.

L'aggiudicatario assumerà 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.

**B. 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 euro 2.211.750,00**  
**(duemilioniduecentoundicimilasettecentocinquanta/00);**
- **offerta minima euro 1.658.812,00**  
**(unmilione seicentocinquantottomilaottocentododici/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 15.000,00**  
**(quindicimila/00).**

BENI OGGETTO DI VENDITA					
<b>LOTTO N. 2</b>					
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) – Frazione Tirrenia in via Dei Pioppi n. 21				
<b>Descrizione sintetica:</b>	Villa di civile abitazione indipendente				
<b>Diritto ceduto:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1		
<b>Disponibilità del bene:</b>	Occupato dagli esecutati				
<b>Valore di perizia:</b>	913.500,00	<b>Perizia del:</b>	7.08.2023	<b>Ctu:</b>	Geom. Romano Paolo
<b>Prezzo base :</b>	913.500,00	<b>Offerta minima:</b>	685.125,00		
<b>Cauzione minima:</b>	10% prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	10.000,00		

### AVVISA CHE

Che il giorno **14 maggio 2025 alle ore 10,00** presso lo studio del Delegato sito in Castelfranco di Sotto (PI) in Viale Italia n. 7, 3 e tramite il portale del gestore **www.astetelematiche.it**, avrà luogo, **esclusivamente da remoto**, l'esame delle offerte e la

### VENDITA SENZA INCANTO

## CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

### **A. DESCRIZIONE DEI BENI LOTTO N. 2**

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU geom. Romano Paolo che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Villa di civile abitazione indipendente ubicazione in frazione di Tirrenia in provincia di Pisa, Via Dei Pioppi nc.21 (DOC.19 - Lotto 2 - ) a circa 1,5 km dal centro di Tirrenia, Largo Belvedere. La zona è esclusivamente residenziale ai confini con la pineta di levante, appresellamento costituito da unità unifamiliari e bifamiliari a max due piani fuori terra. Urbanizzazioni complete, buono l'ordine ed il contesto. L'immobile ubicato nella zona centrale ovest della presella si eleva su due piani fuori terra ed è corredato di giardino esclusivo della superficie di circa mq.1.300,00 esteso su quattro lati. Si compone a piano terra di ingresso, soggiorno doppio, studio, disimpegno, antibagno e bagno, cucina abitabile e pranzo-soggiorno e locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano primo, cui si accede con scala interna, disimpegno, camera con antibagno, bagno e stanza armadi, due camerette, un vano pluriuso, bagno due terrazze ed un balcone. Al piano sottotetto, cui si accede con scala di servizio interna tre piccoli locali accessori.

#### **Rappresentazione Catastale**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 176, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### **Confini**

Confina ad est con la pubblica via, a nord con proprietà \*\*\*\*\*, a sud con proprietà \*\*\*\*\*, salvo se altri

#### **Provenienza**

Agli esecutati la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 2002 come più precisamente riportati nella certificazione notarile in atti

**Servitù, limitazioni d'uso**

Non esistono servitù e/o vincoli pregiudizievoli. Si segnala un vincolo di pertinenzialità dei posti auto esterni così come da Atto unilaterale d'obbligo

**Vincoli od Oneri Condominiali**

Non esiste condominio.

**Occupazione**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

**Situazione urbanistica**

L'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica "Q3C" secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Pisa. Zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

**Regolarità edilizia**

Il fabbricato in oggetto è stato ultimato prima del 01/09/1967 e successivamente a tale data è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi dell'ex-art.13 lg,47-85) n.156 del 15/06/1999;
- 2) Autorizzazione Edilizia n.690/99 del 11/08/1999;
- 3) Concessione Edilizia n.110 del 31/03/2000 e successiva C.E. a variante n.31 del 11/02/2003
- 4) D.I.A. prot.n.2488 del 25/07/2000
- 5) Asseverazione Agibilità prot.n.10130 del 25/09/2005
- 6) in riferimento all'ingresso ex-garage è stata depositata richiesta di sanatoria ai sensi del DL 269 del 30/09/2003 prot.n.359 del 10.12.2004 a tutt'oggi non definitiva.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i titoli edilizi rilasciati sono emersi i seguenti abusi edilizi:



1) Aumento di volumetria e superficie utile per realizzazione di zona giorno sul retro del fabbricato. Struttura in legno con copertura e chiusura laterale con infissi scorrevoli. Tale manufatto non è sanabile pertanto occorre la rimessa in pristino.

2) Aumento di volumetria e superficie utile per realizzazione di magazzino in muratura in continuità con il manufatto di cui al precedente punto. Anche in questo caso, l'aumento di superficie accessoria e la posizione sul confine, non consentono la sanabilità del manufatto.

Necessita la riduzione in pristino.

3) Manufatto in muratura ad uso FORNO esterno. Non consentito dalla normativa edilizio urbanistica, necessita di riduzione in pristino.

4) Modifica interna al piano primo relativa alla demolizione di muro divisorio delle due camerette. Difformità Sanabile ai sensi dell'Art.209 della LR Toscana n.65/2014.

5) Locali Sottotetto. Cambio di destinazione d'uso da locali accessori a locali abitativi oltre realizzazione di bagno. Opere non sanabili per motivi sia urbanistici che sanitari (altezza interna dei vani. Necessita la riduzione in pristino.

6) Modifica della sistemazione esterna dell'area a giardino con spostamento di vialetto di accesso e pavimentazione sul retro del fabbricato. Difformità Sanabile ai sensi dell'Art.209 della LR Toscana n.65/2014.

Fatto salvo il buon esito delle Sanatorie Edilizie, i presunti costi li possiamo riassumere come segue:

a) riduzione in pristino degli abusi n.1/2/3/5 - circa €. 20.000,00

b) Sanatoria Edilizia per abusi n.4/6 compreso prestazioni professionali circa €.5.000,00

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**B. 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 euro 913.500,00 ( novecentotredicimilacinquecento/00);**
- **offerta minima euro 685.125,00 (seicentottantacinquemilacentoventicinque/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 10.000,00 (diecimila/00).**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA  
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (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.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

---

1

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015 (vedi appendice).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

**Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica. al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:**

**<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050513511.**

#### **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 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 la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive 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 non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- H) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- 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 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.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata 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 copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i) se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

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, all'IBAN IT 94 D 08425 70960 000031767437, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 263/2021 R.G.E., lotto n. 1/2 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è

irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

**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.**

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

**Il giorno 14 maggio 2025 alle ore 10,00** presso lo studio del Delegato sito in Castelfranco di Sotto (PI) in Viale Italia n. 7 si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

#### **Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

**Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita,**



**ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.**

**Modalità della vendita telematica**

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

**La gara si svolgerà** mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time** – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso

aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

### **Modalità di aggiudicazione**

a) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte valide il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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, ai fini dell'individuazione delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Commercialista 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.

### **TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, 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.**

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

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

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al

Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 263 / 2021 R.G.E.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

**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.**

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito**, 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.

### **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), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che

dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

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

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) 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 al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo [fabrizio.filippini@pec.odcecpisa.it](mailto:fabrizio.filippini@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di

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

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

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

- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di 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;

- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli)

vigenti alla data del Decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. Sono altresì a suo carico le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì 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. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

- 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'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

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

- 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.

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

### **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 e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del 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 n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com) sito [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

### **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.

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

### **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 della 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 [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it).

**Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa 11 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

