

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

\*\*\*

L'Avvocato **Raffaele SANTERINI**, con studio in Pisa, Piazza Cairoli numero civico 12, tel. 050 9350004, cell. 339 8106465, mail: [raffaelesanterini@studiolegalecariello.it](mailto:raffaelesanterini@studiolegalecariello.it), PEC: [raffaelesanterini@pec.studiolegalecariello.it](mailto:raffaelesanterini@pec.studiolegalecariello.it), professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 7 marzo 2024, nell'esecuzione immobiliare n.34/2022 R.E.I. promossa da Dile SPV Srl, e per essa, dalla mandataria Arc Neprix SpA, contro:

\*\*\*,

a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che **presso il proprio studio**, il giorno **3 luglio 2024 alle ore 17.00** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili posti in vendita in **un unico lotto** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

**Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito**

**indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

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.

\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 269.433,76 (duecentosessantanovemilaquattrocentotrentatre e centesimi settantasei).**

**Offerta minima:** con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 202.075,32 (duecentoduemilasettantacinque e centesimi trentadue).**

**Rilancio minimo:** in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 5.000,00 (cinquemila e centesimi zero).**

### **Descrizione del bene**

In Ponsacco, via Vecchia di Pontedera numero civico 56, piena proprietà dell'intero di fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra (di tipo terratetto) composto, al piano terreno, da due ampi locali adibiti a studio, antibagno, wc, e scala di accesso al piano superiore, oltre a resede esclusivo sul fronte nord dell'immobile, al piano primo da disimpegno, ampia cucina, sala pranzo, soggiorno con piccolo balcone, antibagno, wc e scala di accesso al piano superiore e, al piano secondo, da due camere (la più grande con camino in muratura e ripostiglio sovrastante la scala), disimpegno, guardaroba e bagno con piccolo balcone. Occupazione Giusta la relazione trimestrale redatta dal custode in data 31 gennaio 2024 risulta che il bene "risulta occupato da un soggetto terzo autorizzato dietro la corresponsione di euro 200 mensili con provvedimento del GE del 20 marzo 2023".

Confini Al piano terra, ad ovest con proprietà \*\*\* (particella 38 subalterno 11 graffata subalterno 22), a nord con proprietà \*\*\* (particella 1136 subalterno 5 graffata subalterno 12) e a sud con corte comune ad altre proprietà (particella 730), salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco**, nel *foglio 3, particella 35 subalterno 12, particella 38 subalterno 32 e particella 1823 subalterno 2 graffate tra loro*, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale metri quadrati 247, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 241, rendita catastale euro 1.342,79. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che le suddette particelle catastali derivano dalle originarie particelle 35 subalterno 11 e 38 subalterno 29 tra loro graffate, giusta variazione del 20 giugno 2023, pratica n.PI0045684 in atti dal 21 giugno 2023 protocollo NSD n.ENTRATE.AGEV-ST.1REGISTRO UFFICIALE.2710715.20/06/2023 per fusione ampliamento (n.45684.1/2023).

Parti comuni Dalle perizia redatta dal CTU si evince che il bene “risulta godere della comunanza con altre proprietà su parte della corte che si sviluppa a sud dell’immobile. Difatti, nell’atto di compravendita del 12/07/1982 ai rogiti del dott. Galeazzo Martini, Notaio in Pontedera, rep.187116 fasc. 20208, in pagine 4, 5 e 6 si riporta: *“Resta costituita in favore di quanto venduto servitù di passaggio e di sosta anche con veicoli, sulla corte comune con altri con inizio dalla via Vecchia di Pontedera fino a raggiungere il prolungamento verso sud dell’asse muro divisorio tra la parte di fabbricato venduta e la parte che resta alla società venditrice; .....*”. La corte comune citata nell’atto del Notaio Martini, dalle ricerche catastali effettuate, risulta attualmente essere costituita dalla particella 37 e dalla particella 730, identificanti catastalmente beni comuni non censibili (BCNC). Il CTU precisa altresì che la scala di accesso al piano primo, per quanto riportato negli atti Martini (compravendita del 12 luglio 1982, rep.187116 fasc.20208, e conferimento di azienda di impresa familiare e costituzione di s.a.s. dell’8 settembre 1992, rep.3084136 fasc.29160,

risulta comune con altra unità immobiliare, ma di fatto usata esclusivamente dalla proprietà esecutata. Servitù Dalle perizia redatta dal CTU si evince che, così come specificato nell'atto Martini 12 luglio 1982, "Resta costituita in favore di quanto venduto servitù di passaggio e di sosta anche con veicoli, sulla corte comune con altri con inizio dalla via Vecchia di Pontedera fino a raggiungere il prolungamento verso sud dell'asse muro divisorio tra la parte di fabbricato venduta e la parte che resta alla società venditrice; - la presente vendita avviene con le esistenti servitù attive e passive, restando però espressamente esclusa ogni servitù di passo e di accesso a tutto quanto venduto sul lato di tramontano, anche se tale accesso è stato fino ad oggi esercitato, restando quindi escluso il costituirsi di quelle servitù anche se nascente per destinazione; - la parte acquirente si dichiara a conoscenza che l'ingresso e la prima rampa di scale del fabbricato sono condominiali, per cui esiste servitù di passo in favore della proprietà \*\*\*, della servitù di passo sul corridoio al piano primo, sulla seconda rampa di scale, sul ripiano di arrivo, vano cucina, scale di accesso all'abbaino per ogni necessità relativa alle parti di immobile comune con altri; - .....; - poiché tra le parti si è convenuto che il tetto limitatamente alla parte che copra il fabbricato passa, per quanto riguarda la società venditrice, alla società acquirente, la parte venditrice resta esonerata da ogni obbligo, spesa e responsabilità per le riparazioni dello stesso, e per diritti di passo per l'accesso al tetto, di eventuali terzi." Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta alla società esecutata come segue: - a \*\*\* con atto di conferimento in società ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini in data 8 settembre 1992, repertorio 308413, trascritto a Livorno il 5 ottobre 1992 al n.6640 particolare; - a \*\*\* con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa in data 2 maggio 2011, repertorio 21717/8891, trascritto a Livorno il 4 maggio 2011 al n.4646 particolare. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU dott. arch. Gabriele Paffi il 22 giugno 2023 si

precisa che per il regolamento urbanistico del Comune di Ponsacco il maggior fabbricato in cui è inserito il bene oggetto risulta all'interno dell'UTOE n.4 "Ponsacco", facente parte del "sub-sistema dell'edificato di recente formazione" (art. 24 NTA regolamento urbanistico Ponsacco) nell'ambito 1: espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale ed individuato come "patrimonio edilizio di interesse storico all'interno delle UTOE" (Allegato V NTA regolamento urbanistico Ponsacco). L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al giorno 1 settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile risulta essere stato soggetto a rilascio, da parte del responsabile del III settore del Comune di Ponsacco, ai sensi dell'art.13 della L.47/1985, di concessione edilizia in sanatoria n.86/2000 del 17 luglio 2000 prat.494/1999 del 29 ottobre 1999. Successivamente è stata presentata, per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, la DIA prat.355/2000 del 21 settembre 2000, con relativa comunicazione di fine lavori / attestazione di agibilità del 25 settembre 2003, integrata in data 10 novembre 2003. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Il CTU durante i sopralluoghi ha evidenziato alcune difformità interne consistenti in: - al piano terra non risulta realizzato l'antibagno evidenziato, sui grafici dell'ultima autorizzazione, all'angolo nord-est del locale studio; sono invece stati realizzati, e non riportati sui grafici autorizzativi, un camino con relativa canna fumaria all'estremo opposto di nord-ovest ed un piccolo manufatto di altezza di un metro circa con ripiano svuota-tasche all'accesso dal vano scala; - al piano primo sono stati realizzati, in maniera difforme da quanto riportato sui ridetti grafici, i due scalini nel locale cucina per superare il dislivello con il vano scala (scalini molto meno invasivi), l'antibagno nel locale soggiorno e le aperture allo sbarco della scala, oltre al camino con canna fumaria nella cucina; - al piano secondo, ancora, è stato realizzato e non evidenziato

sui grafici, un grande camino in muratura nella camera più grande (posta a sud) e non è stata realizzata la porta di accesso al bagno dalla camera più piccola (posta a nord). Anche esternamente si evidenzia una difformità sulla sagoma del volume dove è posto il locale igienico al piano terra, che risulta ampliata rispetto a quanto riportato sui grafici dello stato legittimo. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici (dalla perizia redatta dal CTU risulta che esiste la sola dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico). L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura, emerge che l'immobile non risulta che il bene sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società EdicomFinance S.r.l. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**.

#### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;
- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, comma 3, c.p.c.;
- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il delegato dovrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, *ex art. 590-bis c.p.c.*, sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del

terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Vendita telematica**

È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

### **Deposito**

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

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

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, 5° comma, D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare (**IBAN IT10 E010 3014 0100 0000 0912 514**), intestato "PROC. ESE. NR 34/2022 TRIBUNALE DI PISA", acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena filiale di Pisa agenzia 4, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 34/2022 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 il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque

tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

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

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

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta **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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di

sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- 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 delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive

l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;  
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

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 della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 (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.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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 o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente

mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- 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 (centoventi) 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita,

l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita saranno disponibile per la consultazione 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;

- 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 suoi recapiti;

- 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.

### **Saldo prezzo**

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

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

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico); oppure:

- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al **P.E. 34/2022 Tribunale di Pisa delegato Avvocato Santerini;**

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, e dovrà essere versato dall’aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex l. 742/1969.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell’Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il delegato fisserà una nuova vendita, all’esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 cpc.. Il delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà al Giudice l’emissione del decreto di condanna

dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, il delegato richiederà al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

### **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*), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale

fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante *ex art. 2855 c.c.* in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

- il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% (ottanta per cento) del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il delegato determinerà, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale

#### **Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti**

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> 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 giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com));

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

Pisa, 16 aprile 2024

Il professionista delegato  
Avvocato Raffaele Santerini