

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**SINCRONA MISTA**  
**TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Antonio Moretti, Professionista Delegato, su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna del 13/11/2023, notificata via Pec il 14/11/2023, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare **n. 218/20 R.E.**,  
promossa da (creditore precedente):

contro (esecutato/i):

**AVVISA**

che il giorno 29 novembre 2024 alle ore 9,30 e seguenti, procederà alla **vendita senza incanto in modalità SINCRONA MISTA** dei beni immobili di seguito descritti in **n. 3 (tre) lotti**, 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.

La convocazione delle parti e degli offerenti, **presenti fisicamente o da remoto**, per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il suddetto giorno **29 novembre 2024 alle ore 9,30 e seguenti** presso lo **Studio del Professionista Delegato sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n. 22.**

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono 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 sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio ubicato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22.

**BENI OGGETTO DI VENDITA**

**Descrizione dei beni**

**LOTTO n. 1**

**Descrizione dei beni**

La piena proprietà per l'intero di compendio immobiliare destinato a civile abitazione in **complesso condominiale di due fabbricati in corso di realizzazione** sito in Comune di **Palais** località Ricavo, con accesso dalla Via Vicinale del Rio Ricavo a mezzo area comune; il lotto in questione è formato da **tre**

**distinte unità immobiliari per civile abitazione tutte in corso di costruzione** ubicate in uno dei due fabbricati.

I fabbricati si presentano al grezzo delle strutture e privi di impianti tecnologici, infissi interni ed esterni e finiture varie così come da realizzare risultano tutte le opere di sistemazione esterna e gli impianti di adduzione e scarico quali future aree condominiali.

La perizia del CTU, Ing. Mirko Gioli, definisce lo stato di manutenzione e conservazione delle tre diverse unità abitative oggetto del presente lotto “in corso di costruzione” (cantiere) come “*in stato di abbandono ed al grezzo delle strutture in quanto la ristrutturazione non è stata terminata.*”

Il CTU indica che “... per il completamento dei lavori si rende necessaria una revisione di quanto realizzato al fine di valutarne la concreta utilizzabilità”; si rimanda comunque alla perizia per maggiori dettagli **ed in particolare a quanto riportato dal CTU alla pagina 14 del suo elaborato.**

### **COMPOSIZIONE E SUPERFICIE**

Unità abitativa in costruzione n. 1 interamente ubicata al *piano terra*; nella perizia non si specifica la composizione (probabilmente ancora da definire trattandosi di opere in corso di costruzione), vani catastali 4, mentre la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 81,71 (superficie netta 68,74 mq);

Unità abitativa in costruzione n. 2 interamente ubicata al *piano terra*; nella perizia non si specifica la composizione (probabilmente ancora da definire trattandosi di opere in corso di costruzione), vsni catastali 4,5, mentre la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 92,13 (superficie netta 78,23 mq);

Unità abitativa in costruzione n. 3 interamente ubicata al *piano primo*; nella perizia non si specifica la composizione (probabilmente ancora da definire trattandosi di opere in corso di costruzione), vani catastali 4,5, mentre la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 85,90 (superficie netta 72,67 mq);

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI**

Al Catasto Fabbricati nel Comune di Palaia, gli immobili del presente lotto risultano:

Unità abitativa in costruzione n. 1: al foglio 6, particella 91, **sub. 7**, categoria A/2 classe 1, vani 4, rendita catastale € 258,23, consistenza catastale 82 mq, piano T;

Unità abitativa in costruzione n. 2: al foglio 6, particella 91, **sub. 15**, categoria A/2 classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 290,51, consistenza catastale 91 mq, piano T;

Unità abitativa in costruzione n. 3: al foglio 6, particella 91, **sub. 18**, categoria A/2 classe 1, vani 4,5, rendita catastale € 290,51, consistenza catastale 91 mq, piano 1;

### **CONFINI**

Il **sub. 7** confina per i lati nord, est e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), a ovest con proprietà Burnett/Eadie.

Il **sub. 15** confina per i lati nord e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), a est con proprietà Burnett/Eadie a ovest con proprietà Brownhill.

Il **sub. 18** affaccia sui lati nord. Ovest e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), ad est confina con proprietà Forestown Properties s.r.l. ed in minor parte con ingresso comune con unità di quest'ultimo (sub. 13).

### **OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI**

Alla data della perizia, datata 16/03/2023, le tre unità immobiliari in corso di costruzione risultavano **libere**.

Il CTU osserva che gli immobili sono privi di qualsiasi chiusura per impedire l'accesso agli stessi ed alla più ampia resede di proprietà.

**Situazione urbanistica** si rimanda all'apposito paragrafo alla pagina 13 della perizia mentre qui si riporta quanto affermato dal CTU a proposito dei lavori in corso “.. I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili non possono essere dichiarati abitabili.

Il CTU precisa inoltre (pagina 9) che lo stato attuale degli immobili del presente lotto, essendo le stesse “porzione di più ampio complesso edilizio, in fase di completamento dei lavori dovranno essere coinvolte le altre proprietà facenti parte dello stabile condominiale”.

**Servitù – Vincoli** si rimanda alla pagina 10 della perizia per la descrizione delle servitù di passaggio pedonale e con mezzi rinvenute dal CTU (insistenti parrebbe su beni diversi limitrofi).

Nella perizia non si citano censi, livelli, usi civici e vincoli sui beni costituenti il presente lotto.

### **PROVENIENZA**

La piena proprietà per l'intero degli immobili oggetto del presente lotto, è pervenuta alla esecutata con atto di compravendita del 21/12/2005 ricevuto dal notaio Massimo Barsanti di Lucca, repertorio n. 70053 trascritto a Livorno il 27/12/2005 al n. gen. 13777.

### **SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, le tre unità abitative, in corso di costruzione ed al grezzo, non sono provvista di nessun impianto e pertanto non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, come si evince dalla relazione del ridetto CTU, “non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE”; pertanto tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

## **LOTTO n. 2**

### **Descrizione dei beni**

**La piena proprietà per l'intero** di compendio immobiliare destinato a civile abitazione in **complesso condominiale di due fabbricati in corso di realizzazione sito in** Comune di **Palaia** località Ricavo, con accesso dalla Via Vicinale del Rio Ricavo a mezzo area comune; il lotto in questione è composto da **una unità immobiliare per civile abitazione in corso di costruzione** in fabbricato bifamiliare.

Il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture e privi di impianti tecnologici, infissi interni ed esterni e finiture varie; l'unità immobiliare in questione si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna.

La perizia del CTU, Ing. Mirko Gioli, definisce lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa oggetto del presente lotto “in corso di costruzione” (cantiere) come “*in stato di abbandono ed al grezzo delle strutture in quanto la ristrutturazione non è stata terminata*”; si rimanda comunque alla perizia per maggiori dettagli **ed in particolare a quanto riportato dal CTU alla pagina 21 del suo elaborato.**

### **COMPOSIZIONE E SUPERFICIE**

L'unità abitativa in costruzione ubicata al *piano terra* dove vi sono due locali principali e tre locali accessori ed al *piano primo* dove si trovano altri due locali principali ed altri tre locali accessori (composizione esatta probabilmente ancora da definire trattandosi di opera in corso di costruzione), vani catastali 6; la superficie convenzionale (lordo) è pari a mq 95,86 (superficie netta 79,65 mq);

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI**

Al Catasto Fabbricati nel Comune di Palaia, l'unità abitativa in costruzione risulta al foglio 5, particella 104, **sub. 5**, categoria A/2 classe 1, vani 6, rendita catastale € 387,34, consistenza catastale 105 mq, piano T-1;

#### **CONFINI**

Il **sub. 5** confina per i lati nord, est e sud con area comune a tutti i subalterni della particella 104 (subalterno 7), a ovest con proprietà Dakin.

#### **OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI**

Alla data della perizia, datata 16/03/2023, l'unità immobiliare in corso di costruzione risultava **libera**.

Il CTU osserva che l'immobile (in costruzione) è privo di qualsiasi chiusura per impedire l'accesso allo stesso ed alla più ampia resede di proprietà.

Situazione urbanistica si rimanda all'apposito paragrafo alle pagine. 20 e 21 della perizia mentre qui si riporta quanto affermato dal CTU a proposito dei lavori in corso “.. *I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili non possono essere dichiarati abitabili.*”

Il CTU precisa inoltre (pagina 17) che lo stato attuale degli immobili del presente lotto, essendo le stesse “*porzione di più ampio complesso edilizio, in fase di completamento dei lavori dovranno essere coinvolte le altre proprietà facenti parte dello stabile condominiale*”.

Servitù – Vincoli si rimanda alla pagina 17 della perizia per la descrizione delle servitù di passaggio pedonale e con mezzi rinvenute dal CTU (insistenti parrebbe su beni diversi limitrofi).

Nella perizia non si citano censi, livelli, usi civici e vincoli sui beni costituenti il presente lotto.

#### **PROVENIENZA**

La piena proprietà per l'intero degli immobili oggetto del presente lotto, è pervenuta alla esecutata con atto di compravendita del 21/12/2005 ricevuto dal notaio Massimo Barsanti di Lucca, repertorio n. 70053 trascritto a Livorno il 27/12/2005 al n. gen. 13777.

#### **SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'unità abitativa in corso di costruzione ed al grezzo, non è provvista di nessun impianto e pertanto non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto (contrariamente a quanto riportato nella relazione del CTU si ritiene per sbaglio), “*non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE*”; pertanto tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

## **LOTTO n. 3**

### **Descrizione dei beni**

La piena proprietà per l'intero di bene immobile, **compendio di terreni a giacitura collinare**, siti in Comune di Palaia in zona denominata Colombaio località Ricavo accessibili dalla viabilità privata da via vicinale del Rio Ricavo. In particolare, sulla particella 179 insisteva fabbricato (di categoria F1 e superficie catastale di mq 2030) per il quale risulta già eseguita la demolizione ma risulta realizzata la sola fondazione in cemento della prevista completa ricostruzione dello stesso.

Il CTU osserva che il compendio immobiliare (fondazione e terreni) di cui al presente lotto *si trova in stato di abbandono* e descrive lo stesso come un unico terreno anche se precisa che *in ossequio al progetto di demolizione e ricostruzione presentato, sul terreno (particella 179) è presente un massetto che presumibilmente è la parte grezza del piano terra del fabbricato progettato.*

### **COMPOSIZIONE E SUPERFICIE**

**L'area (terreni agricoli e fondazione)** ubicata al *piano terra* è di superficie pari a 25.426 mq.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI**

Al Catasto Fabbricati nel Comune di Palaia (PI), il fabbricato (demolito e ricostruito solo per il massetto) facente parte del presente lotto risulta:

*al foglio 5, particella 179, categoria F/1, consistenza 2030 mq, privo di rendita catastale, piano T;*

Al Catasto Terreni nel Comune di Palaia (PI), i terreni agricoli facenti parte del presente lotto risultano:

- 1) *foglio 5, particella 108, qualità seminativo, classe 3, superficie 145 mq, RD € 0,52, RA € 0,37*
- 2) *foglio 5, particella 111, qualità seminativo, classe 4, superficie 258 mq, RD € 0,40, RA € 0,52*
- 3) *foglio 5, particella 114, qualità seminativo, classe 4, superficie 4938 mq, RD € 7,65, RA € 10,20*
- 4) *foglio 5, particella 115, qualità seminativo, classe 4, superficie 94 mq, RD € 0,15, RA € 0,19*
- 5) *foglio 5, particella 117 porz.A, qualità seminativo, classe 4, superficie 6563 mq, RD € 10,17, RA € 13,56*
- 6) *foglio 5, particella 117 porz.B, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 55 mq, RD € 0,05, RA € 0,01*
- 7) *foglio 5, particella 119 porz.A, qualità seminativo, classe 4, superficie 5230 mq, RD € 8,10, RA € 10,80*
- 8) *foglio 5, particella 119 porz.B, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 3975 mq, RD € 3,70, RA € 0,82*
- 9) *foglio 5, particella 122, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 2138 mq, RD € 2,76, RA € 0,44*

### **CONFINI**

Il compendio immobiliare di terreni nel suo insieme confina a nord in parte con proprietà Villa Saletta soc. agricola srl, in parte con proprietà Parco eolico Riparbella srl, ad est in parte con Villa Saletta soc. agricola srl, in parte con proprietà Dakin, a sud in parte con proprietà Parco eolico Riparbella srl, in parte con proprietà Dakin, ad ovest con proprietà Parco eolico Riparbella srl, salvo se altri.

### **OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI**

Alla data della perizia, datata 16/03/2023, i terreni (e l'area dove sorgeva il fabbricato demolito) risultavano **liberi**; Il CTU osserva che l'area (massetto) ed i terreni appaiono in *stato di abbandono e con crescita libera della vegetazione.*

Per la situazione urbanistica si rimanda all'apposito paragrafo alla pagina 27 dove si descrive il titolo che ha portato alla demolizione e ricostruzione del solo massetto sull'area in questione; non si segnalano particolarità ulteriori rispetto a quelle già descritte o che lo saranno nei prossimi paragrafi.

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Mirko Gioli " ... *non sono presenti vincoli*

*artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.*

Per la regolarità edilizia si rimanda al paragrafo della CTU a pagina 28 in particolare per il fabbricato demolito e la realizzazione della sola fondazione “a platea”.

### **PROVENIENZA**

La piena proprietà per l'intero degli immobili oggetto del presente lotto, è pervenuta alla esecutata con atto di compravendita del 21/12/2005 ricevuto dal notaio Massimo Barsanti di Lucca, repertorio n. 70053 trascritto a Livorno il 27/12/2005 al n. gen. 13777.

### **SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La perizia tecnica redatta dal CTU, trattandosi di compendio costituito da terreni e dall'area dove insisteva ex fabbricato, afferma che non esiste alcun impianto così come risulta inesistente il certificato energetico / APE del bene immobile non ancora ricostruito.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

Trattandosi di lotto comprendente anche terreni autonomamente accatastati, in fase di trasferimento al futuro aggiudicatario dovrà essere predisposto il “*certificato di destinazione urbanistica*” le cui spese sono da considerarsi a carico della procedura.

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

I beni descritti e suddivisi nel/nei lotto/i di cui sopra, sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

### **LOTTO n. 1**

Composto dalle tre Unità abitative al piano terra e primo in corso di costruzione come già descritto:

- **prezzo base € 21.000,00 (Euro ventunomila/00);**
- **offerta minima € 15.750,00 (Euro quindicimilasettecentocinquanta/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 500,00 (Euro cinquecento/00)**

### **LOTTO n. 2**

Composto dalla Unità abitativa al piano terra e primo in corso di costruzione come già descritto:

- **prezzo base € 18.360,00 (Euro diciottomilatrecentosessanta/00);**
- **offerta minima € 13.770,00 (Euro tredicimilasettecentosettanta/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 500,00 (Euro cinquecento/00).**

## LOTTO n. 3

Composto dal compendio di terreni e area al massetto al piano terra come già descritto:

- **prezzo base € 20.747,62 (Euro ventimilasettecentoquarantasette/62);**
- **offerta minima € 15.560,71 (Euro quindicimilacinquecentosessanta/71);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 500,00 (Euro cinquecento/00).**

## B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita dei beni pignorati sopra descritti viene svolta, si ribadisce, attraverso la modalità **SINCRONA MISTA**, come disposto dal Sig. GE in sede di ordinanza/delega.

Ai fini della presentazione dell'offerta, pertanto, gli interessati possono alternativamente scegliere tra **OFFERTA ANALOGICA/CARTACEA** (tradizionale) o **OFFERTA TELEMATICA** (da remoto) seguendo precise regole che saranno subito di seguito tracciate per ognuna delle due, alternative lo si ripete (quindi se si sceglie la prima si esclude la seconda e viceversa), modalità.

### **A) OFFERTE ANALOGICHE/CARTACEE (tradizionali)**

**Soggetti legittimati a recapitare ed a presentare offerte tradizionali**

Recapitante: l'offerta cartacea può essere **recapitata** da chiunque, anche non offerente; all'atto del recapito presso lo studio del Professionista Delegato, dovrà essere esibito documento di riconoscimento in corso di validità di cui sarà estratta fotocopia da trattenersi agli atti ai fini della esatta identificazione del recapitante.

Offerente: chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso a **presentare** offerte per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, per singolo lotto, di persona o a mezzo di Procuratore Speciale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.; in particolare il Procuratore Speciale deve essere munito di **procura notarile scritta** dalla quale si evinca il soggetto (o i soggetti) per il quale l'offerta viene presentata ed i necessari poteri conferiti al procuratore medesimo per la partecipazione attiva all'udienza di vendita.

Unica altra figura ammessa a presentare offerte è il Procuratore Legale (dicasi oggi Avvocato iscritto all'Ordine Forense) che partecipi **per persona da nominare**, ricordando che 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; in caso contrario sarà egli stesso considerato quale aggiudicatario.



### **Modalità di presentazione delle offerte tradizionali**

Le offerte di acquisto devono essere presentate in **DUPLICE BUSTA CHIUSA** entro le ore 13.00 del **giorno 28 novembre 2024** presso lo studio del Professionista Delegato, in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n. 22 (Tel. 0571/360212) **previo appuntamento**.

Sulla **PRIMA BUSTA CHIUSA (sigillata) (busta esterna)** dovranno essere indicate le sole **generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente**, il nome del professionista delegato, il nome del giudice delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui l'offerta è presentata né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta esterna.

All'interno della prima busta **deve essere inserita un SECONDA BUSTA CHIUSA (sigillata) (busta interna) contenente l'offerta** sulla quale invece si devono indicare il numero della procedura ("218/2020" nel caso di specie) e del lotto (lotti da 1 a 3 nel caso di specie) per cui viene fatta l'offerta.

Se i lotti sono più di uno e si desidera presentare offerte per più di un lotto **è necessario presentare una offerta autonoma per ogni lotto di interesse**.

La duplice busta chiusa deve essere consegnata al Professionista Delegato, o ad un suo incaricato di studio, il quale provvederà all'identificazione del depositante ed alle annotazioni eventualmente mancanti di cui al comma 4 dell'art. 571 c.p.c. all'esterno della prima busta chiusa.

### **Contenuto dell'offerta cartacea e documenti da allegare (da inserire nella busta interna)**

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente, (pari ad € 16,00 al momento della redazione del presente avviso) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e, in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta** fatto salvo il caso di offerta fatta per persona da nominare di cui *infra*). **L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato**, con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno degli offerenti 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. Se l'offerente è **minorenne**, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere inserita nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una **persona giuridica** dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante (o dei legali rappresentanti se con poteri "congiunti") che dovrà sottoscrivere l'offerta, inoltre dovrà essere



allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso rappresentante;

2. i dati identificativi del bene per cui 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 chiusa interna 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 seconde buste chiuse almeno pari al numero dei singoli lotti per i quali si intende formulare offerte;
3. l'indicazione del prezzo offerto per il singolo lotto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta e dunque il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre ¼ (un quarto) del prezzo base;
4. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà mai essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. E' possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che potrebbe essere valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta, come vedremo *infra*.
5. **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;**
6. con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti (sempre da inserirsi nella seconda busta chiusa):
  - a. se persona fisica (per ogni persona fisica offerente cioè):
    - 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 Unione Europea);
  - b. se società o persona giuridica:
    - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
    - statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
    - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta dovrà essere OBBLIGATORIAMENTE accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella seconda busta chiusa), **cioè uno per ciascun lotto oggetto di offerta**, intestato alla “E.I. Pisa n. 218/20 R.E. PD Dr. A. Moretti”, dell'importo almeno pari al **10% del prezzo offerto** costituente il **deposito per cauzione**. E' possibile allegare un assegno a cauzione di importo superiore (ma non inferiore) al 10% del prezzo offerto, circostanza che potrebbe essere valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta, come vedremo *infra*.

### **Irrevocabilità dell'offerta tradizionale**

L'offerta presentata secondo le appena descritte modalità è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c.

### **Offerte tradizionali 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.*

## **B) OFFERTE TELEMATICHE (da remoto)**

L'ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E. dispone, per la modalità di vendita “telematica”, che:

- a) **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** è nominato quale **GESTORE** della vendita telematica;
- b) [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) è il **PORTALE** che deve necessariamente utilizzare il gestore;
- c) **Lo scrivente professionista delegato** è il **REFERENTE** della vendita telematica.

### **Soggetti legittimati a presentare offerte da remoto**

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, purché dotato degli elementi minimi per operare in modalità telematica (da remoto) che saranno elencati, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, anche per singolo lotto, di persona o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

Per ciò che concerne la possibilità di offerta da remoto da parte del **Procuratore Speciale** per conto di terzi “dichiarati”, si ritiene possibile questa possibilità di presentazione dell'offerta purché lo stesso Procuratore Speciale sia munito, già al momento dell'offerta da remoto, della **procura notarile scritta recante i necessari poteri e le generalità dell'offerente (o degli offerenti) e la esibisca IN ORIGINALE al Professionista Delegato entro tre giorni lavorativi dall'udienza ove si verifichi l'aggiudicazione o la remissione degli atti al Sig. G.E.**; pena la mancata aggiudicazione, la ritenzione della cauzione da parte del Delegato e la necessità di corrispondere, da parte del Procuratore Speciale stesso, ovvero in solido se è

possibile identificare l'offerente (gli offerenti), la differenza tra prezzo offerto e prezzo che sarà eventualmente ricavato dalla successiva aggiudicazione del lotto (o dei lotti) in questione.

In altri termini, solo con il rilascio della procura notarile scritta da parte dell'offerente, il procuratore speciale potrà effettuare lui stesso tutte le operazioni richieste all'offerente incluso l'utilizzo della propria "firma digitale" e della propria "casella PEC", avendo cura di specificare la circostanza nel testo dell'offerta da remoto ed allegando alla stessa la "scansione" della procura notarile scritta (da esibire in originale solo in caso di aggiudicazione (vedi sopra).

Si ritiene, infine, ben possibile che l'offerta possa essere presentata dall'unica altra figura legittimata, **Procuratore Legale** (dicasi oggi Avvocato iscritto all'Ordine Forense) che offra da remoto **per persona da nominare**, avendo cura di specificare la circostanza nel testo dell'offerta da remoto, ricordando che 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; in caso contrario sarà egli stesso considerato quale aggiudicatario.

#### **Modalità di presentazione delle offerte da remoto**

Le offerte di acquisto in via telematica (da remoto) devono essere depositate, in modalità telematica, personalmente (o dal nominato procuratore speciale) ovvero a mezzo di avvocato (procuratore legale) ma in quest'ultimo caso solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere direttamente dalla scheda del lotto in vendita a mezzo di apposito link presente sul "portale" del "gestore" della vendita telematica entro le ore 13.00 del giorno 28 novembre 2024 inviando le offerte all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L'offerta da remoto si intende depositata da parte dell'avente diritto nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA.

L'offerta da remoto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un "certificato di firma digitale" in corso di validità (*smart card* e *pen drive* sono oggi i più comuni) rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa, insieme a tutti gli allegati che saranno descritti, a mezzo di "casella di posta elettronica certificata (PEC)", ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

#### **REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato ad internet b) firma digitale c) casella PEC**

In alternativa a quanto appena detto, ove si voglia evitare l'utilizzo della firma digitale, è possibile trasmettere l'offerta da remoto ed i documenti allegati, a mezzo di "casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica" (casella DEDICATA) ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, in quanto, in questa ipotesi, è il gestore del servizio di posta elettronica certificata che attesta nel messaggio

che genera (o in un suo allegato) di aver lui stesso provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa puntuale identificazione del richiedente la casella “dedicata” oppure di colui che deve sottoscrivere l’offerta.

Si puntualizza tuttavia che questa modalità, alternativa, di presentazione dell’offerta da remoto sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all’art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015, per cui, fino a che questo non sia attuato, l’unica modalità di presentazione da remoto rimane la prima tracciata.

**REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato internet b) casella PEC AD HOC per vendita telematica**

L’offerente da remoto deve effettuare, preventivamente rispetto al deposito dell’offerta, un bonifico bancario per il versamento del **DEPOSITO CAUZIONALE** ed il pagamento, in modalità telematica, del **BOLLO** (marca da bollo) dovuto per legge sull’offerta (attualmente pari ad € 16,00); le modalità concrete vengono descritte subito di seguito e le ricevute di avvenuto pagamento (bonifico e bollo) dovranno essere allegate (previa scansione) all’offerta da remoto effettuata dall’offerente.

**DEPOSITO CAUZIONALE** versamento preventivo rispetto all’offerta, deve essere effettuato dall’offerente da remoto per 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, già aperto presso la **Banca Popolare di Lajatico spa** agenzia **Santa Croce sull’Arno (PI) n. 29274** avente il seguente **codice IBAN IT 32 0 05232 71160 000000029274**; importo che sarà trattenuto in caso di futuro rifiuto di acquisto. Il bonifico suddetto, che dovrà avere la seguente causale *“Proc. Esec. n. 218/2020 R.G.E. - lotto n. 1 (o lotto n. 2 – 3) - versamento cauzione”* dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica in quanto, nel caso in cui il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’accredito sul conto della procedura, **l’offerta sarà considerata inammissibile.** Si raccomanda pertanto agli offerenti, di effettuare il bonifico con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla scadenza delle offerte o comunque di contattare il proprio istituto di credito per chiedere l’esatta tempistica di effettivo trasferimento delle somme sul conto della procedura.

In caso di mancata aggiudicazione, all’esito della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari tramite bonifico bancario a valere esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall’offerente per l’originario versamento della cauzione.

**BOLLO SU OFFERTA** versamento preventivo rispetto all’offerta, deve essere effettuato dall’offerente da remoto per l’importo dovuto per legge (€ 16,00 oggi per ogni offerta) esclusivamente in modalità telematica, salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. 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> . Il sistema genererà una “ricevuta di pagamento” che, come detto, dovrà essere allegata nel messaggio PEC, previa scansione, con cui viene trasmessa l’offerta da remoto.

### **Contenuto dell'offerta da remoto e documenti da allegare**

L’offerta, sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente ed inviata per PEC (ovvero trasmessa direttamente a mezzo *Casella PEC per la vendita telematica*) dovrà contenere le indicazioni di cui all’art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta fatto salvo il caso di offerta fatta per persona da nominare di cui *infra*); 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 ai sensi dell’art. 12, comma 2, 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 (ed allegati alla PEC fotocopia del documento d’identità e codice fiscale dello stesso). Se l’offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicate con chiarezza le percentuali di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione e dovrà essere allegata alla PEC copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli offerenti che non sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) da redigersi esclusivamente per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l’offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*). Se l’offerente è minorenni, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata a mezzo PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta digitalmente ed inviata per PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l’offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere digitalmente e personalmente l’offerta da remoto (o trasmettere direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*), inoltre dovrà

essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso legale rappresentante;

2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: Tribunale di Pisa Sezione Esecuzioni Immobiliari;
3. L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura: **R.G.E. 218/2020**;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto o "lotto unico" ove questo sia il caso;
5. L'indicazione del Referente/Delegato alla vendita della procedura: Dott. Antonio Moretti;
6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. Il prezzo offerto che potrà essere inferiore di non oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) rispetto al prezzo base;
8. Il termine di pagamento del saldo-prezzo e degli oneri accessori che non potrà in nessun caso superare i novanta giorni dalla data di aggiudicazione (che coincide con il giorno dell'esperimento di vendita in caso di gara oppure con il giorno del verbale di aggiudicazione redatto dallo scrivente in caso di offerta unica inferiore al prezzo base e rimessione degli atti al G.E.). Sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore ai 90 gg, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scatti la circostanza come vedremo, dal Delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;
9. L'indicazione dell'importo versato, con le modalità suddette, a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto con avvertenza che tale importo sarà trattenuto nelle casse della procedura in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente. E' possibile il versamento di una cauzione più alta rispetto alla minima, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scatti la circostanza come vedremo, dal Delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;
10. L'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. L'indicazione del codice IBAN del conto di addebito della somma versata tramite bonifico a titolo di cauzione a favore della procedura esecutiva;
12. L'indicazione dell'indirizzo della casella PEC (o *PEC dedicata per vendita telematica*) utilizzata per trasmettere, da remoto, l'offerta alla quale si indirizzeranno e si intenderanno pertanto ricevute, tutte le comunicazioni previste;
13. L'indicazione di un eventuale recapito telefonico (esclusivamente cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste;
14. **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** i seguenti documenti (sempre da includersi quali documenti scannerizzati ed allegati alla PEC di invio dell'offerta da remoto):

a. 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);

b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

**Dovranno ulteriormente essere ALLEGATI** (ancorché, i più, già richiamati *supra*):

- a) documentazione attestante l'avvenuto bonifico, con le modalità già viste, della somma versata a titolo di cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) sul c/c intestato alla procedura i cui estremi sono stati già indicati e dalla quale risulti il codice IBAN del c/c di addebito di provenienza;
- b) la ricevuta di pagamento del "bollo" (oggi pari ad € 16,00) versato in modalità "digitale" con le modalità già richiamate *supra*, attraverso il sito <http://pst.giustizia.it>, che verrà generata autonomamente dal sistema all'atto del pagamento;
- c) la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima ovviamente del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere versati dall'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, gli ulteriori oneri a suo carico;
- d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge fatta salva la facoltà di deposito degli stessi documenti all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo-prezzo e accessori;
- e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del genitore che presente l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante sottoscrittore che presente l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;



- g) se il soggetto offerente è una 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 del legale rappresentante sottoscrittore dell'offerta;
- h) Se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli offerenti che non sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) da redigersi esclusivamente per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non è ammessa in carta libera) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*).

### **Irrevocabilità dell'offerta**

L'offerta da remoto, presentata secondo le appena descritte modalità è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c.

### **Offerte da remoto inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

- *le offerte pervenute (ricevuta generata) 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.*

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

### **Premessa**

Trattandosi di vendita SINCRONA MISTA (TRADIZIONALE/TELEMATICA), le regole di svolgimento della gara seguono, per gli offerenti, regole diverse a seconda della modalità di presentazione delle offerte viste sopra; infatti, si precisa che l'offerente tradizionale non potrà partecipare alla gara da remoto così come l'offerente da remoto non potrà partecipare alla gara di persona presso lo studio del professionista delegato.

### **Esame delle offerte**

**Il giorno 29 novembre 2024 alle ore 9,30 e ss. presso lo studio del Professionista Delegato**, alla presenza delle parti e degli offerenti tradizionali (su supporto analogico-cartaceo), il professionista delegato procederà all'analisi delle offerte ricevute con entrambe le modalità possibili:

- a) apertura delle doppie buste consegnate dagli offerenti "tradizionali" e loro esame formale;
- b) analisi delle offerte "telematiche" (da remoto) presenti sul portale del Gestore, tramite loro apertura ed esame formale.

Gli offerenti in modalità telematica (da remoto), come detto, partecipano alla vendita esclusivamente tramite “area riservata” del sito del “Gestore della vendita telematica”, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita (ore 9,00 circa) alla casella di posta elettronica certificata (PEC), “tradizionale” o “dedicata”, utilizzata per l’invio dell’offerta;

Il giorno della vendita il delegato redige apposito verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT generato dal portale, dando lettura a tutti i partecipanti, presenti fisicamente o collegati da remoto, del contenuto delle offerte pervenute, sia da remoto che tradizionali, i dati delle quali ultime (offerte cartacee) dovranno essere riportati, sul momento, nello stesso PGVT così come qualsiasi altro dato di interesse riguardante lo svolgimento delle operazioni di vendita.

### **Modalità di aggiudicazione**

Al momento dell'esame delle offerte e di declaratoria di quelle valide da parte del Delegato, potranno verificarsi, per ogni lotto, 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, tradizionale o da remoto, di importo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell’apertura delle buste dell’offerente tradizionale oppure di mancata connessione dell’unico offerente da remoto).

#### **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, tradizionale o da remoto, di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all’offerta minima**, il Professionista Delegato trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo, ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c. in attesa delle sue decisioni.

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

In caso di presentazione di più offerte, ritenute valide al termine dell’esame sommario svolto sul momento dal delegato, siano esse tradizionali, da remoto o di entrambe le specie, il delegato decreterà e renderà nota l’offerta più alta che costituirà la base della gara e per la declaratoria della quale valuterà, nell’ordine:

- a) il prezzo offerto con preferenza di quella con prezzo più alto;
- b) il deposito cauzionale versato, a parità di prezzo offerto, con preferenza di quella con cauzione più alta;
- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di prezzo e cauzione, con preferenza di quella con termine di pagamento più breve;
- d) la tempistica di presentazione dell’offerta, a parità di prezzo, cauzione e termine di pagamento, con preferenza di quella presentata per prima (*consegna* di quella cartacea e *generazione della ricevuta* per quella da remoto).

La detta gara si svolgerà immediatamente dopo tra tutti coloro, presenti fisicamente o da remoto, titolari di offerta giudicata valida dal Delegato, seguendo le seguenti regole:

- 1) il partecipante è libero o meno di rilanciare; solo qualora rilanci sarà considerato partecipante alla gara;
- 2) qualora il partecipante non rilanci ma la sua offerta sia quella di base (cioè la più alta) e nessuno degli altri partecipanti rilanci, il bene sarà a lui aggiudicato quale miglior offerente;
- 3) il rilancio minimo è quello indicato *supra*;
- 4) tra un rilancio e l'altro il delegato riporterà nel PGVT l'ammontare del rilancio e, di conseguenza, l'ammontare raggiunto dal prezzo offerto e permetterà il rilancio successivo fintanto che, nel tempo assegnato, si manifesti un ulteriore rilancio valido;
- 5) il Delegato concederà un tempo massimo di 2 minuti (centoventi secondi) per effettuare un rilancio, tempo che ovviamente scatterà contemporaneamente, dietro preciso segnale del Delegato, sia per gli offerenti presenti che per quelli da remoto;
- 6) le modalità di rilancio sono quelle indicate dal sistema per i partecipanti da remoto e l'enunciazione a voce alta del nuovo prezzo offerto (superiore a quello raggiunto di almeno il rilancio minimo) per gli offerenti tradizionali presenti; tale nuovo prezzo offerto sarà reso noto a tutti i partecipanti da parte del Delegato prima di procedere con il conteggio del tempo per i successivi potenziali rilanci fino all'aggiudicazione.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni dei partecipanti (nessun rilancio), lo scrivente Delegato disporrà l'aggiudicazione, come detto, a favore del miglior offerente, salvo che, congiuntamente, il prezzo offerto dal miglior offerente sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ed un creditore abbia offerto, preventivamente o in sede di gara, il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dei beni immobili oggetto di vendita con quel determinato lotto.

#### 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 o secondo le diverse disposizioni dell'ordinanza.

#### **Offerenti non aggiudicatari**

Agli offerenti "tradizionali" che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento ovvero al termine della redazione del verbale sulla base del PGVT, e gli stessi dovranno firmare per ricevuta.

Agli offerenti "da remoto" che non risultino aggiudicatari, sarà restituita la somma oggetto di bonifico come cauzione, esclusivamente a mezzo bonifico bancario con addebito del c/c della procedura e accredito, obbligatoriamente, dello stesso c/c dal quale l'offerente aveva effettuato il detto bonifico; operazione che il

Delegato si riserva di compiere entro il secondo giorno lavorativo successivo al giorno di redazione del verbale sulla base del PGVT.

### **AVVERTENZA IMPORTANTE PER TUTTI I PARTECIPANTI ALLA EVENTUALE GARA**

Dall'analisi delle modalità di svolgimento della eventuale gara in caso di pluralità di offerte valide, si evince immediatamente che la redazione del verbale e in generale l'implementazione del PGVT da parte del Delegato, specie nel caso di presenza anche di offerte tradizionali da inserire nel momento manualmente, presenta non poche difficoltà operative e, soprattutto, la necessità di operare nell'immediato e in un contesto non ideale (durante un consesso), **le quali sicuramente richiederanno tempistiche tutt'altro che brevi**.

Da qui l'espressa richiesta del Delegato ad ogni partecipante alle operazioni di vendita di tenere un comportamento collaborativo e di accettare di buon grado gli eventuali disagi ed i tempi lunghi che dovessero appalesarsi per la conclusione delle operazioni.

### **OFFERTE TELEMATICHE IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

Il Ministero della Giustizia, fisiologicamente per motivi di manutenzione, comunica, a mezzo del Responsabile per i Sistemi Informativi Autorizzati, al Gestore della Vendita Telematica, i **casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**.

Di tali casi programmati il Gestore è tenuto a darne notizia agli interessati (offerenti da remoto) mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, gli stessi ove è eseguita la pubblicità delle vendite ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

Ove l'offerente da remoto intenda effettuare la propria offerta e si accorga che la stessa non possa essere avanzata **poiché ci si trova in un caso programmato di mancato funzionamento** che si protrarrà fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa da remoto, potrà, **ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso**, ove non opti per la presentazione di offerta "tradizionale" (cartacea), indirizzare la PEC contenente l'offerta, che avrà le stesse identiche caratteristiche già ampiamente narrate, al seguente indirizzo PEC:

[antonio.moretti@pec.odcecpisa.it](mailto:antonio.moretti@pec.odcecpisa.it)

Sarà cura del Gestore, il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, ritirare le offerte così formulate e inserirle nel portale dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti.

Contrariamente ai casi "programmati", nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati **"non programmati"** o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente da remoto potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo

caso infatti è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

## D. 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, dovrà versare, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (o entro il minor termine dallo stesso eventualmente indicato nell'offerta), il **prezzo di aggiudicazione** detratta la cauzione versata, e il **fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento**.

Si precisa che il conteggio dei 90 (novanta) giorni inizia a decorrere:

- a) dal giorno di aggiudicazione qualora al termine delle operazioni di vendita il Delegato individui un miglior offerente cui aggiudicare il lotto e non ravvisi gli estremi per la rimessione degli atti al Sig. G.E.
- b) dal giorno di redazione del verbale di aggiudicazione, da redigersi e da comunicarsi all'aggiudicatario da parte del Delegato, nel solo caso di provvedimento emesso dal Sig. G.E. con il quale lo stesso ordina l'aggiudicazione nel caso in cui questo sia l'epilogo della remissione degli atti al Sig. G.E. che si ha nella sola ipotesi di unica offerta valida superiore al prezzo minimo ma inferiore al prezzo di base.

Il suddetto "fondo spese" contiene ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) a carico, appunto, dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, e sono pertanto da aggiungersi al detto "fondo spese", la metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute e/o da sostenersi, inizialmente richieste a forfait, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'importo del suddetto fondo spese sarà comunicato, a mezzo posta elettronica all'indirizzo comunicato dall'aggiudicatario in sede di verbalizzazione delle operazioni di vendita, entro il più breve tempo possibile, dal Professionista Delegato all'aggiudicatario non prima, tuttavia, dell'esito del conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo; in ogni caso il lasso di tempo a ciò occorrente, non interrompe il conteggio dei 90 (novanta) gg (o termine inferiore) sopra visto.

L'eventuale surplus versato, rispetto alle spese effettivamente sostenute dal Delegato ed a carico dell'aggiudicatario, sarà restituito all'aggiudicatario stesso a mezzo bonifico o A/C a scelta dello stesso.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrebbe essere determinato in misura diversa.

### **Mancato pagamento del saldo-prezzo**

Se il "saldo-prezzo" ed il "fondo spese" non sono effettuati entro il termine stabilito, il Sig. G.E. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato procederà alla nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente (decaduto) sarà tenuto al pagamento integrale di tale differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (ciò al fine precipuo di combattere offerte meramente pretestuose/dilatorie).

### **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 o, al più tardi, unitamente alla quantificazione del fondo spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

Di norma, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulta un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, e lo stesso dovrà essere versato sul c/c della procedura secondo le modalità che verranno anch'esse fornite in sede di aggiudicazione, al più tardi, unitamente alla quantificazione del fondo spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

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 proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI) , Via Eduardo De Filippo n. 22, Pec: [antonio.moretti@pec.odcecpisa.it](mailto:antonio.moretti@pec.odcecpisa.it)) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita 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 preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di 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.

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.

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

Per motivi pratico-sistematici, l'aggiudicatario è invitato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, a far pervenire a mezzo fax al n. 0571/367480 o PEC all'indirizzo [antonio.moretti@pec.odcecpisa.it](mailto:antonio.moretti@pec.odcecpisa.it) la documentazione (autodichiarazione) necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati ("prima casa" e/o "prezzo valore") qualora la stessa non sia già contenuta nell'offerta cartacea/da remoto.

## **E. CONDIZIONI DI VENDITA**

a) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni nonché al D.P.R. 380/01 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, apparenti e non. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) 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'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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), qualsiasi motivo non considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, Legge n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, D.P.R. n. 380 del 06/06/2011, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento delle spese dell'anno in corso e di quello precedente;

e) L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

g) La partecipazione alle vendite giudiziarie come la presente, non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali sugli immobili posti in vendita;

h) 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.

i) **REGIME FISCALE:** La presente vendita è soggetta a [imposta sul valore aggiunto \(I.V.A.\) ad aliquota](#)

[ORIDNARIA.](#)

#### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, ed in particolare l'elaborato peritale, epurati di alcuni dati, in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

La documentazione integrale potrà essere consultata presso lo **studio del Professionista Delegato** Dott. Antonio Moretti sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n. 22 (Tel 0571/360212 Fax 0571/367480, mail: [a.moretti@moretistudio.com](mailto:a.moretti@moretistudio.com) PEC: [antonio.moretti@pec.odcecpisa.it](mailto:antonio.moretti@pec.odcecpisa.it) )

Presso il suddetto studio potranno essere fornite ulteriori informazioni agli interessati i quali potranno altresì rivolgersi al custode giudiziario.

### **Visite degli immobili**

Gli immobili potranno essere visitati, **solo previo appuntamento da prendersi mediante Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**, con l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, nominato custode giudiziario dei beni in sostituzione della parte esecutata, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, cellulare 329/1335978 (solo per emergenze) e sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com)

### **Pubblicità**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato, in luogo dell'ormai soppresso Albo del Tribunale di Pisa, sul **portale delle vendite pubbliche (PVP)** a cura del professionista delegato, ed inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) 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) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) pubblicazione tramite "Rete Aste Real Estate" sui siti *Casa.it*, *Idealista.it* e *Kijiji.it* (Gruppo eBay) contenenti appositi link, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

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

Per tutto quanto non espressamente ivi previsto, si applicano le norme di legge vigenti.

Santa Croce sull'Arno (PI), lì **18 settembre 2024**

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Moretti