

# TRIBUNALE DI PISA

## Avviso di vendita immobiliare

### Quarto esperimento di vendita

#### nella procedura esecutiva immobiliare n. 12/2018 R.E.

L'Avvocato Andrea Mannocci, su rinnovo delega del Giudice delle Esecuzioni da ultimo in data 12.07.2024 a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare sopra indicata e promossa da

contro

#### AVVISA

che nei locali della Biblioteca dell'Ordine degli Avvocati di Pisa, Pisa, via Palestro n. 27, ingresso da via Traversa il giorno **19 dicembre 2024 alle ore 15:50** e seguenti si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita in distinti lotti come di seguito indicati e descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

#### Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui ai seguenti lotti saranno messi in vendita al prezzo base ed alle condizioni indicate di seguito:

#### LOTTO N. 3

Prezzo base: € 16.891,00 (sedecimilaottocentonovantuno//00)

**Offerta minima: € 12.668,25** (dodicimilaseicentosessantotto//venticinque centesimi)

Rilancio minimo di gara: € 500 (cinquecento//00)

**Termine presentazione offerte: 18 dicembre 2024 ore 13:00** con le modalità descritte di seguito nell'avviso di vendita.

**Diritto:** diritto di piena proprietà (1/1). **Descrizione Immobile:** Terreno edificabile con accesso diretto dalla Via Cappelletto della superficie di mq 690,00. **Confini:** Il terreno confina a nord con la Via Cappelletto; a sud con particella 147 di

e particella 149 di

ad est con particella 152 di proprietà ad ovest con stradina di accesso di cui alla particella 151. **Rappresentazione Catastale:** Comune di Santa Maria a Monte (PI), Catasto Terreni **Foglio 16 Particella 148**, qualità seminativo arborato, classe 3, are 6 ca 90 reddito dominicale 2,42, reddito agrario 1,43. **Occupazione:** Alla data del 18.07.2018, data di inizio delle operazioni peritali, l'immobile risultava libero e a disposizione degli esecutati. Il Custode relazione che sono presenti beni mobili da smaltire, nello specifico un'autovettura. **Provenienza:** anteriore al ventennio per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera del 23.05.1985,



repertorio n. 203097/22484, trascritto a Pisa l'08.06.1985 al reg. part. 4001. **Formalità pregiudizievoli e gravami sul bene:** si rilevano gravami che verranno cancellati all'esito della procedura tra cui ipoteche e trascrizione del pignoramento come meglio descritto nella perizia che si invita a consultare. Il notaio incaricato della relazione ipocatastale segnala altresì convenzione edilizia trascritta a Pisa il 29.12.1992 al reg. 10565 a favore del Comune di Santa Maria a Monte a carico del solo sig. Fruzzetti Roberto gravante fra l'altro, le originarie particelle n. 146, n. 148, n. 150, n. 256 del Foglio 16 del N.C.T. di Santa Maria a Monte. **Situazione urbanistica-edilizia:** l'area ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti, nella seguente zona:- parte in UTOE 2a Falorni - Ambiti di rigenerazione urbana (comparto 6) - ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie; - parte in UTOE 2a Falorni - Tessuto urbano di formazione recente - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie.

## LOTTO N. 6

Prezzo base: € 29.981,00 (ventinovemilanovecentoottantuno//00)

**Offerta minima: € 22.485,75** (ventiduemilaquattrocentoottantacinque//settantacinque centesimi)

Rilancio minimo di gara: € 500 (cinquecento//00)

**Termine presentazione offerte: 18 dicembre 2024 ore 13:00** con le modalità descritte di seguito nell'avviso di vendita.

**Diritto:** diritto di piena proprietà (1/1). **Descrizione Immobile:** Nr. 4 terreni, in Santa Maria a Monte (PI), via Cappelletto n. 25, così individuati: terreno collinare, particella 179, della superficie di mq 2.460,00, terreno collinare, particella 252, della superficie di mq 1.730,00, terreno collinare, particella 522, della superficie di mq 10.234,00, terreno collinare, particella 524, della superficie di mq 5.576,00. **Confini:** Il primo terreno confina a nord con la particella 503 di

particella 496 di proprietà a sud con particella 522 di proprietà  
ad est con particella 252 di proprietà  
ad ovest con particella 137. Il secondo terreno confina a nord con la  
particella 506 di proprietà e particella 358 di  
proprietà ; a sud con particella 524; ad est con particella 329 di proprietà  
; ad ovest con particella 179 di proprietà

Il terzo terreno confina a nord con la particella 179 di proprietà  
sud con particella 523; ad est con particella 524 di proprietà Fruzzetti  
ad ovest con particella 138. Il quarto terreno confina a nord  
con la particella 252 di proprietà a sud con



particella 525; ad est con particella 328; ad ovest con particella 522 di proprietà

. **Rappresentazione Catastale:** Comune di Santa Maria a Monte (PI), Catasto Terreni **Foglio 16, Particella 179** qualità bosco misto, classe 2, are 24 ca 60, reddito dominicale 1,4, reddito agrario 0,38, nonché **Foglio 16, Particella 252** qualità bosco misto, classe 2, are 17 ca 30, reddito dominicale 0,98, reddito agrario 0,27, **Foglio 16, Particella 522** qualità bosco misto, classe 2, are 102 ca 34, reddito dominicale 5,81, reddito agrario 1,59, nonché **Foglio 16, Particella 524** qualità bosco misto, classe 2, are 55 ca 76, reddito dominicale 3,17, reddito agrario 0,86. **Occupazione:** Alla data del 18.07.2018, data di inizio delle operazioni peritali, l'immobile risultava libero e a disposizione degli esecutati. **Provenienza:** atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paolo Ghiretti di Pontedera del 2.07.2003 repertorio 24924/10859 trascritto a Pisa il 10 luglio 2003 reg. part. 9840 e precedenti titoli anteriori al ventennio come descritti in perizia. **Servitù attive e passive:** si segnala l'esistenza di servitù di passo per destinazione ex art. 1062 c.c. sul confine sud dei terreni individuati dalle particelle n. 522 e 524 come indicato in perizia e nell'atto di provenienza. **Formalità pregiudizievoli e gravami sul bene:** si rilevano gravami che verranno cancellati all'esito della procedura tra cui ipoteche e trascrizione del pignoramento come meglio descritto nella perizia che si invita a consultare. Il notaio incaricato della relazione ipocatastale segnala altresì convenzione edilizia trascritta a Pisa il 29.12.1992 al reg. 10565 a favore del Comune di Santa Maria a Monte a carico del solo sig. \_\_\_\_\_ gravante fra l'altro, le originarie particelle n. 146, n. 148, n. 150, n. 256 del Foglio 16 del N.C.T. di Santa Maria a Monte. **Situazione urbanistica-edilizia:** L'area censita nel Catasto del Comune di Santa Maria A Monte con il foglio 16, particella 506 di mq 1.127, ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti, nella seguente zona: parte in aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema della collina abitata" (zone E2) - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie; - parte in area boscata - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie. L'area censita nel Catasto del Comune di Santa Maria A Monte con il foglio 16, particella 506 di mq 1.127, ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti, nella seguente zona: - parte in aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema della collina abitata" (zone E2) - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie; - parte in area boscata - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie. L'area censita nel Catasto del Comune di Santa Maria A Monte con il foglio 16, particella 506 di mq 1.127, ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti, nella seguente zona: area boscata - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie. L'area censita nel Catasto del Comune di Santa Maria A Monte con il foglio 16, particella



524 di mq 5.576,00, ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti, nella seguente zona: area boscata - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie.

## LOTTO N. 7

Prezzo base: € 4.565,00 (quattromilacinquecentosessantacinque//00)

**Offerta minima: € 3.423,75** (tremilaquattrocentoventitre//settantacinque centesimi)

Rilancio minimo di gara: € 250,00 (duecentocinquanta//00)

**Termine presentazione offerte: 18 dicembre 2024 ore 13:00** con le modalità descritte di seguito nell'avviso di vendita.

**Diritto:** diritto di piena proprietà (1/1). **Descrizione Immobile:** il lotto sette comprende due beni ubicati in Bientina (PI) e precisamente un appezzamento di terreno uparticella 69 foglio 16 di mq 4.030,00 e un appezzamento di terreno particella 74 foglio 16 di mq 170,00. **Confini:** Il primo terreno confina con le particelle 68, 70 e 74. Il secondo terreno confina con le particelle 69, 73 e 75. **Rappresentazione Catastale:** Comune di Bientina (PI), Catasto Terreni **Foglio 16, Particella 69** qualità seminativo, classe 4, are 40 ca 30, reddito dominicale 3,33, reddito agrario 6,24, nonché **Foglio 16, Particella 74** qualità prato, classe 2, are 1 ca 70, reddito dominicale 0,44, reddito agrario 0,35. **Occupazione:** Alla data del 18.07.2018, data di inizio delle operazioni peritali, l'immobile risultava libero e a disposizione dell'esecutato. **Provenienza:** Titolo anteriore al ventennio atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera del 15.10.1990 repertorio 279859/27616 trascritto a Pisa il 15.11.1990 reg. 10433. **Formalità pregiudizievoli e gravami sul bene:** si rilevano gravami che verranno cancellati all'esito della procedura tra cui ipoteche e trascrizione del pignoramento come meglio descritto nella perizia che si invita a consultare. **Situazione urbanistica-edilizia:** Sistema territoriale: II - Subsystema della pianura umida e modificata: Area agricola della bonifica (art.35).

### MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

#### A. PUBBLICITA' E VISITE

Gli immobili potranno essere visionati 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. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito



[www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com). Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva. Si informano gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode come sopra con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode e che inoltrata la richiesta, la visita dovrà avvenire nel più breve tempo possibile.

## **B. AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE**

Verrà verificata preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza di vendita, che si riepilogano come segue:

*a) saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto, 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;*

*b) 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;*

*c) 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., invita i Delegati a procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputa 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 (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 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 rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;*

*d) in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Le offerte giudicate*



*regolari abiliteranno 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;*

*e) in caso di mancanza di offerte, assegni 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;*

*f) all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;*

*g) consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, 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;*

*h) nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;*

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.

### **C. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE PER PARTECIPARE**

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.

**Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si informano i partecipanti della possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, alle seguenti coordinate IBAN: IT50 G063 7014 0000 0001 0009 781, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. "numero ruolo" "anno ruolo" R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto,**



agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. **L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

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.**

#### **D. CONTENUTO DELL'OFFERTA DI VENDITA**

L'offerta dovrà contenere:

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

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

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

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

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

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



- delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
  - n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- h) se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione



Europea, copia del documento di soggiorno;

j) Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

#### **E. ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso la sede degli Ordini professionali o presso lo studio designato dal professionista delegato o l'altro locale di cui al punto 5.2 dell'ordinanza di delega. Gli offerenti in modalità telematica parteciperanno alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvederà 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. Il gestore della vendita procederà a sostituire i dati dei partecipanti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

La gara si svolgerà **mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.** Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci)–c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.



I rilanci sono stabiliti in misura non inferiore a: €250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da €15.000,01 ad €30.000,00; €1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €30.000,01 ad €60.000,00; €1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €60.000,01 ad €120.000,00; €3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €120.000,01 ad €240.000,00; €5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €240.000,01 ad €500.000,00; €10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €500.000,01 ad €1.000.000,00; €15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €1.000.000,00.

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, sempre che non sussistano ragioni di rimessione degli atti al Giudice.

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.

## **F. REGIME DELLE VENDITE ESECUTIVE**

Si rende noto agli offerenti che:

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



- b) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- f) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- h) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte



aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

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

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

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

m) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

#### G. SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura come sopra indicato, **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, in ogni caso entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (quest'ultimo è il termine massimo consentito).** 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 bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura come indicato al punto C. del presente avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari



spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

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

Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.). L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.



## H. ULTERIORI AVVISI

L'aggiudicatario, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura). In merito ai compensi dovuti al Professionista Delegato incaricato nella procedura esecutiva si significa altresì alla data del 10.03.2016 l'entrata in vigore del D.M. n. 227/2015 *“Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile”*, con particolare riferimento all'art. 2, c. 7 del suddetto regolamento, che pone parzialmente a carico dell'aggiudicatario o assegnatario tali compensi, così disponendo: *“sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale [...]”*, cui si rimanda. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Pisa, 24 settembre 2024.

Il Professionista Delegato Avvocato Andrea Mannocci

