

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**TELEMATICA SINCRONICA MISTA**  
**SECONDO ESPERIMENTO**

L'Avvocato Federica Gambini (su delega del GE del 09.08.2023) a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.132/2022

avvisa

che il giorno **07 FEBBRAIO 2025 ORE 9.30 e seguenti** presso il proprio studio in Pisa alla via Dalmazia n.6, svolgerà la **vendita telematica sincronica a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto di quanto appresso descritto in un **unico lotto** e meglio rappresentato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [Edicom Finance s.r.l.](http://Edicom Finance s.r.l.) In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 58.400,00 (cinquantottomilaquattrocento/00)**. In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00). Le offerte si considereranno inefficaci, ai sensi e per gli effetti tutti di cui all'art. 571, comma 2, cpc, se saranno inferiori al prezzo di euro 43.800,00 (quarantatremilaottocento/00).

**Descrizione dei beni**

**Piena proprietà** ampio appezzamento di terreno agricolo ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) avente accesso da via Ponticelli. Il terreno è di complessivi mq 57.100 catastali. L'appezzamento è compreso tra via Ponticelli e la strada vicinale "Della Valle di sopra" ed è composto da varie particelle. Alla data del



sopralluogo del CTU il terreno era destinato all'allevamento equino e su di esso risultavano alcuni manufatti. Su tale terreno vigeva la Convenzione edilizia di cui al P.M.A.A. depositato presso il Comune di Castelfranco Di Sotto in data 12.09.2002 con il protocollo 18275. Tale Convenzione prevedeva la conservazione della destinazione d'uso agricola dei terreni e dei manufatti approvati con il P.M.A.A. per vent'anni dal rilascio dell'agibilità / abitabilità; il CTU segnala che la Convenzione, ratificata mediante "atto unilaterale d'obbligo" ai rogiti del Notaio Lenzi di Montecatini Terme del 23.05.2003, repertorio 37864, è decaduta in quanto le opere previste avrebbe dovuto essere realizzate nei 10 anni successivi alla stipula, come da polizza fideiussoria allegata all'atto d'obbligo stesso (trascritto a Pisa il 30.05.2003 al n.8062 particolare).

Alla data del sopralluogo, il CTU riscontrava la presenza di alcuni manufatti realizzati in totale difformità dai titoli abilitativi rinvenuti presso gli archivi comunali:

- D.I.A. protocollo 27981 del 05.12.2001, pratica 354/01 relativa alla costruzione di un pozzo privato a sterro;
- Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 140 LRT 1/2005, pratica n.270/06 rilasciata il 04.12.2006 inerente movimento terra per la realizzazione di uno stradello interno alla proprietà;
- Concessione Edilizia n.2886 del 11.03.2004, pratica n.147/01 per "Realizzazione di annessi agricoli in base a Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, previa demolizione e sanatoria di manufatti precari";
- D.I.A. protocollo 21957 del 11.10.2004 per modifica alle capanne e di cui alla C.E. 2886, pratica 147/01;
- D.I.A. protocollo 21199 del 23.10.2006 per sistemazione viabilità interna, realizzazione di recinzione, diversa distribuzione box quarantena;

Il CTU ha inoltre rintracciato presso l'archivio comunale un'autorizzazione temporanea per mesi 4, rilasciata il 21.12.2005 n.147/01 per la realizzazione di n.4 tettoie con pali tubolari e copertura con telo in plastica ed una pratica edilizia archiviata (226/2000) relativa all'esecuzione di lavori di costruzione di manufatti in legno per ricovero animali, attrezzi agricoli, fienile, serra ecc.

Dal sopralluogo, inoltre, è emerso che i manufatti presenti sul terreno sono abusivi ovvero:

- un manufatto delle dimensioni di ml 4,90x5,93 avente struttura lignea su basamento in cls, con tamponature in lamiera e teli di plastica destinato al ricovero attrezzi vari;
- altro manufatto in pannelli tipo "sandwich" su basamento in calcestruzzo destinato a "spogliatoio" e servizio igienico delle dimensioni di ml 3,00x8,00 circa;



- n.4 tettoie in ferro tubolare con copertura in telo plastica;
- manufatto parzialmente realizzato avente struttura in blocchi cassero di cls che avrebbe dovuto costituire il box quarantena.

Inoltre, non sono presenti i c.d. “Paddock” per i cavalli, né gli altri manufatti ed opere previste con il P.M.A.A. e nella C.E. 2886/2004.

Precisa il CTU che decaduta la convenzione sopra menzionata le opere previste nel P.M.A.A. non potranno essere più realizzate. Il tecnico evidenzia che da colloqui intercorsi con l’ufficio comunale è emerso come non sia possibile regolarizzare i manufatti presenti sul terreno e pertanto si rende necessario rimuovere le opere sopra menzionate. Il costo di tale rimozione è stimabile in euro 20.000,00 inclusi i costi di smaltimento in discarica e gli onorari professionali inerenti agli adempimenti di Legge per l’allestimento del cantiere.

Occupazione: alla data della perizia il terreno risultava in parte occupato dall’attività di allevamento di cavalli gestita dal fratello dell’esecutato.

Confini: l’apezzamento di terreno confina a sud – ovest con via Ponticelli, a nord – ovest in parte con strada vicinale \_\_\_\_\_ in parte con proprietà \_\_\_\_\_ a nord est in parte con strada vicinale \_\_\_\_\_ ed in parte con proprietà \_\_\_\_\_ a sud est in parte con proprietà \_\_\_\_\_ ed in parte con proprietà \_\_\_\_\_ salvo se altri.

Rappresentazione catastale: quanto oggetto di pignoramento è correttamente intestato agli esecutati ed è così rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto al foglio 15:

- particella 60, bosco ceduo, classe U, superficie 00.09.80 mq, reddito dominicale euro 1,52, reddito agrario euro 0,3;
- particella 66, bosco misto, classe 1, superficie 00.81.50 mq, reddito dominicale euro 10,52, reddito agrario euro 2,53;
- particella 68, seminativo, classe 3, superficie 00.18.40 mq, reddito dominicale euro 6,65, reddito agrario euro 4,75;
- particella 72, seminativo, classe 4, superficie 00.76.40 mq, reddito dominicale euro 11,84, reddito agrario euro 15,78;
- particella 163, seminativo arborato, classe 3, superficie 00.58.20 mq, reddito dominicale euro 19,54, reddito agrario euro 12,02;
- particella 176, seminativo, classe 4, superficie 00.68.40 mq, reddito dominicale euro 10,6, reddito agrario euro 14,13;



- particella 76, bosco misto, classe 1, superficie 00.13.90 mq, reddito dominicale euro 1,79, reddito agrario euro 0,43;
- particella 81, seminativo, classe 4, superficie 00.28.30 mq, reddito dominicale euro 4,38, reddito agrario euro 5,85;
- particella 82, seminativo arborato, classe 3, superficie 00.46.80 mq, reddito dominicale euro 15,71, reddito agrario euro 9,67;
- particella 83, bosco misto, classe 2, superficie 00.27.10 mq, reddito dominicale euro 1,54, reddito agrario euro 0,42;
- particella 85, bosco alto fusto, classe 2, superficie 00.02.90 mq, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,03;
- particella 86, seminativo arborato, classe 3, superficie 00.68.80 mq, reddito dominicale euro 23,10, reddito agrario euro 14,21;
- particella 88, prato, classe 1, superficie 00.11.90 mq, reddito dominicale euro 4,92, reddito agrario euro 3,07;
- particella 95, seminativo arborato, classe 3, superficie 00.20.30 mq, reddito dominicale euro 6,81, reddito agrario euro 4,19;
- particella 174, seminativo arborato, classe 3, superficie 00.21.00 mq, reddito dominicale euro 7,05, reddito agrario euro 4,34;
- particella 240, seminativo arborato, classe 3, superficie 00.17.30 mq, reddito dominicale 5,81, reddito agrario 3,57.

Provenienza: quanto alle particelle 86, 88, 83, 76,81,95, 82, 85, 174, 240 la piena proprietà è pervenuta agli esecutati per atto ai rogiti del Notaio Lenzi del 21.01.2000 (rep.28463) trascritto a Pisa il 08.02.2000 rispettivamente ai numeri particolare 1179, 1835 generale, numero 1180 particolare, 1836 generale, numero 1182 particolare, 1838 generale, al numero 1181 particolare, 1837 generale; quanto alle particelle 60, 66, 68, 72, 163 e 176 la piena proprietà è pervenuta agli esecutati per atto ai rogiti del Notaio Lenzi del 29.01.1998 (rep.23246), trascritto a Pisa il 23.02.1998, al numero 1572 particolare, 2117 generale.

Situazione urbanistica e altre notizie: I terreni oggetto di pignoramento, in base al C.D.U. rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 24.03.2023 con n.0030/2023 – CDU hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 15, particelle 60, 66 e 83 Zona: E5 “Aree agricole di collina ricomprese nel Subsystema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)”, disciplinato dall’art.33 delle Norme tecniche



- di attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Zona: E7 “Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)”, disciplinato dall’art.30 delle Norme Tecniche di attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. Vincolo: Aree protette del SIR63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.Lgs. 42/2004, art.142 lett.g.
- Foglio 15, particella 68 – Zona: E7 – “Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)” – disciplinato dall’art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie – SIC – LR. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.lgs. 42/2004 art. 142 lett.g.
  - Foglio 15, particella 72 – Zona: E5 – “Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)”, disciplinato all’art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Zona: E7 – “Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)”, disciplinato dall’art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della loro consistenza. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (Direttiva 92/43/CEE). Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.lgs 42/2004 lett. g. In parte della sua consistenza.
  - Foglio 15, particella 76 e 85 – Zona: E5 “Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3), disciplinato dall’art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (Direttiva 92/43/CEE); Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.lgs 42/2004 lett. g.
  - Foglio 15, particelle 81, 82, 176 e 240- Zona E5 “Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3), disciplinato dall’art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (Direttiva 92/43/CEE); Vincolo: Territori



- coperti da foreste e boschi: Vincolo D.lgs 42/2004 lett. g. In parte della sua consistenza.
- Foglio 15, particella 86 – Zona E5 “Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3), disciplinato dall’art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (Direttiva 92/43/CEE); Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.lgs 42/2004 lett. g. In parte della sua consistenza. Vincolo: viabilità presente al 1830 – Art.17.2.5. “Strade minori storicizzate” delle Norme Tecniche d’Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.
  - Foglio 15, particella 88 – Zona E7 “Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina (C1)” – disciplinato dall’art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 39/2000. In parte della sua consistenza. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (Direttiva 92/43/CEE); Vincolo: Territori coperti da foreste e boschi: Vincolo D.lgs 42/2004 lett. g. In parte della sua consistenza;
  - Foglio 15, particelle 95, 163 e 174 – Zona: E5 “Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3), disciplinato dall’art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Vincolo: Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 56/2000 (Direttiva 92/43/CEE).

Lo stato conservativo dei luoghi, al momento del sopralluogo, appariva discreto.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l’offerta **irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione per cui si è optato. Le offerte dovranno essere presentate, con la modalità di seguito meglio indicata e specificata, entro le ore 13.00 del giorno 06 FEBBRAIO 2025**

**Offerta in modalità analogica-cartacea**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **entro la predetta tempistica, presso lo studio del**



**professionista delegato in Pisa alla via Dalmazia n.6, previo appuntamento telefonico (050.830417).**

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita **una seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, in marca da bollo da euro 16,00, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta stessa, come sopra meglio specificato ed indicato;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'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).

**Offerta in modalità telematica**



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, cpc, 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, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Coloro che intendono depositare l'offerta in via telematica possono usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie 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 di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. 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, comma 4 e dell'art. 13 del 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, al seguente **IBAN: IT 37 F063 7014 0020 0001 0009 358** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "***Proc. Esecutiva n. 132/2022 RGE, LOTTO UNICO versamento cauzione***", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in



modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta redatta dovrà contenere:

- a) il cognome, il 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, comma 2 del D.M. n. 32/2015. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l’indicazione del referente della procedura/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  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta (90) giorni dalla data dell’aggiudicazione (sarà, invece, possibile l’indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione del 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 (10%) 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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico oppure in caso di offerta con modalità analogica-cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato a "**P.E 132/2022 Avv. Federica Gambini**";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e



- dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e/o 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*.

In riferimento alle **modalità di svolgimento della vendita** si stabilisce che:

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 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 giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporti nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base



- chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versi il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere 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, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 cod. civ. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo prezzo;
  - immediatamente dopo la gara gli assegni circolari siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
  - salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
  - 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 cpc.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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'articolo 490 cpc. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificato del delegato così come di seguito meglio indicato: [avv.federicagambini@pec.studiogambiniguazzelli.it](mailto:avv.federicagambini@pec.studiogambiniguazzelli.it). Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del



presente comma dall'ufficio giudiziario.

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 cpc, l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc.

**Il sottoscritto professionista delegato avvisa, inoltre, gli offerenti:**

- che, hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamenti con il custode tramite il PVP;
- che, 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;
- che, 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);
- che, per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge,

**e rende noto:**

- a) che 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 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessione, 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;
- b) che 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
  - d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
  - e) che, 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 alla approvazione del progetto di distribuzione;
  - f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
  - h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
  - i) ai sensi dell'art. 560 cpc la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, in persona del suo legale rappresentante, *pro tempore*, Cosimo Erriquez, C.F. RRQ CSM 85R03 F376A, e-mail: [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com) – telefono fisso: 050/554790 – telefono mobile: 346/8748140 (esclusivamente per urgenze e giorni festivi), sito internet: [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

Il Professionista delegato

Avv. Federica Gambini

