

**TRIBUNALE DI PISA**

**Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 64/2021 R.E.**

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Marco ZINNA

**Professionista delegato:** Dott. Mario PIERI

**BENI OGGETTO DI VENDITA**

## Lotto Unico

<i>Ubicazione</i>	Palaia, Loc. Forcoli (PI) - Corso Garibaldi, 94
<i>Descrizione sintetica</i>	Immobile ad uso magazzino e deposito
<i>Diritto ceduto</i>	Intera quota del diritto di piena proprietà
<i>Disponibilità del bene</i>	L'immobile risulta libero
<i>Prezzo base</i>	Euro 20.400,00
<i>Offerta minima</i>	Euro 15.300,00
<i>Cauzione minima</i>	10% del prezzo offerto
<i>Rilancio minimo</i>	Euro 500,00
<i>Custode</i>	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140 (per urgenze e giorni festivi), sito web: <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a> .
<i>Visite immobile</i>	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (64/2021), e compilando i campi richiesti.
<i>Modalità di vendita</i>	<b><u>Vendita sincrona mista</u></b>
<i>Gestore della vendita telematica</i>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno, via delle Grazie n.5 – Tel. 0586/20141 – Fax 0586/201431- email: <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> – sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>
<i>Termine presentazione offerte</i>	il giorno <b>17.02.2025 alle ore 13.00</b>
<i>Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara</i>	il giorno <b>18.02.2025 alle ore 10:15</b>

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Dott. Mario Pieri, con studio in Ponte a Egola (PI), Via Bruno Buozzi n° 19 (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 05.08.2022) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 64/2021, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

**avvisa**

che il giorno **18 febbraio 2025 alle ore 10:15** e seguenti, procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti 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 per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno sopraindicato **presso la sede dell'Ordine dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa sita in Pisa (PI), Piazza Vittorio Emanuele II n.2**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno 08 febbraio 2025 (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono 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.

**Beni oggetto di vendita**

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del CTU Ing. D'Agata Raffaella, che costituisce parte integrante del presente avviso.

**LA VENDITA AVRA' LUOGO IN LOTTO UNICO, COSI' COSTITUITO:**

*Lotto Unico*

**Descrizione del bene**

Magazzino ubicato a Palaia, Loc. Forcoli (PI) - Corso Garibaldi 94.

Trattasi di immobile già rurale ad un piano fuori terra ad uso magazzino e deposito, composto da più ambienti per la maggior parte collegati tra loro.

Il custode segnala che l'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione, in stato di abbandono ed inagibile a causa del crollo parziale del tetto e del rischio di crollo della restante parte. E' inoltre privo di qualsiasi impianto tecnologico tranne quello elettrico che è presente, fuori traccia, ma non funzionante.

La struttura principale è in pietra e mattoni, la copertura con orditura in legno. L'altezza media utile interna è circa 5 metri.

**Rappresentazione Catastale:**

Il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Palaia (PI) come segue:

- Foglio 47 particella 861, categoria C2, classe 1, consistenza mq 372, superficie catastale 421 mq, rendita catastale Euro 1.325,64, piano terra.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il CTU segnala che in seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo e rilievo effettuato, ha riscontrato piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**Confini:**

L'immobile confina a nord con proprietà del comune di Palaia, ad ovest con proprietà [REDACTED] e a sud ed est con proprietà di [REDACTED] (che hanno la nuda proprietà) e [REDACTED] che ha l'usufrutto.

**Provenienza:** l'immobile oggetto di vendita risulta pervenuto al debitore esecutato con atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca in data 25/07/2008, rep. 136001, raccolta 15765, trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 30/07/2008 al n. 13555 R.G. e 8066 R.P., dalla [REDACTED]

Alla [REDACTED] è pervenuto in virtù di atto tra vivi- mutamento di denominazione o ragione sociale- ai rogiti del notaio Dell'Antico Giulio di Pontedera (PI), in data 06/06/2006, rep. 135157 e trascritto il 06/11/2006 ai n.ri 24347/13216 da potere di [REDACTED]

Alla [REDACTED] è pervenuto in virtù di atto tra vivi (regolarizzazione di Comunione ereditaria con costituzione di società in accomandita semplice), ai rogiti del notaio Ugo De Crescenzo di Castelfranco di Sotto (PI), in data 30/07/1998 rep. 67891 trascritto il 06/08/1998 ai n.ri 10678/6132 da potere [REDACTED]

**Servitù, diritti, vincoli, limitazioni d'uso:**

Il CTU nella propria relazione peritale precisa quanto segue;

- All'immobile in oggetto si accede mediante servitù di passo gravante su beni di terzi, così come costituita con atto ai rogiti del Notaio Caltabiano di Firenze del 31 dicembre 1985 n.5772/1949 di repertorio, registrato a Firenze il 20 gennaio 1986 al n.1918 e trascritto a Livorno il 29 gennaio 1986 al n.1180 del Registro Particolare;
- L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale

**Occupazione:** L'immobile risulta libero.

**Validità edilizia e urbanistica:**

Il Piano Regolatore vigente del comune di Palaia (modificato ai sensi dell'art.21 LRT 65/2014 del dicembre 2018) classifica l'immobile all'interno dell'ambito della valorizzazione e qualificazione degli insediamenti esistenti e nello specifico come tessuto urbano consolidato.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il CTU precisa che da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Palaia, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Ing. D'Agata Raffaella, depositata in data 24.05.2022, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

### **Sicurezza degli impianti e certificazione energetica**

Il perito, Ing. D'Agata Raffaella precisa, nella propria relazione, che:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla normativa inerente la certificazione energetica dei fabbricati, per l'unità abitativa, risulta necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (Legge 90/2013) che dovrà essere prodotta a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di Euro 20.400,00 (Euro ventimilaquattrocento/00);**
- **offerta minima Euro 15.300,00 (Euro quindicimilatrecento/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 500,00 (Euro cinquecento/00).**

## B. MODALITÀ' E CONDIZIONI DI VENDITA

- a. Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) . Referente della procedura è il Professionista Delegato.
- b. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380 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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- c. 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'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.
- d. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- e. 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 i termini di legge (120 giorni).
- f. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- g. Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione, si informa che il soggetto esecutato è titolare di **partita iva**, e il trasferimento, essendo effettuato da impresa diversa dall'impresa costruttrice o da impresa che ha eseguito sugli immobili interventi di recupero/ristrutturazione, è naturalmente esente da IVA e pertanto la vendita è soggetta ad Imposta di Registro. È data, tuttavia, facoltà all'esecutato, di esercitare l'opzione per assoggettamento ad IVA dell'operazione di cessione; l'esecutato, interpellato all'uopo dal delegato, non ha esercitato tale facoltà. Saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- h. Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- i. E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.

j. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

k. **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.**

## C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

### Irrevocabilità dell'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 (personalmente in caso di offerta in modalità analogico-cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

### Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto **analogico-cartaceo** ovvero con **modalità telematiche** ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Si segnala la possibilità, per gli utenti che volessero presentare un'offerta con modalità telematiche, di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

## PRESENTAZIONE IN MODALITA' ANALOGICO-CARTACEA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** entro le ore 13.00 del giorno 17 febbraio 2025 (giorno antecedente la vendita) presso lo studio del Professionista Delegato, in Ponte a Egola (PI), Via Bruno Buozzi n° 19, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 **previo appuntamento** (Tel. 0571/1735094 – Fax 0571/1735002 – email: [mario@studiomariopieri.it](mailto:mario@studiomariopieri.it) – Pec: [mario.pieri@pec.odcecpisa.it](mailto:mario.pieri@pec.odcecpisa.it)).

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad Euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, 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). 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno 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 (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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

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 sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale 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 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 buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;

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;

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 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 – inseriti anch'essi in busta chiusa – i seguenti documenti:

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 ovvero procura o atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;

c. eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015.*

L’offerta stessa dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia della stessa, da un assegno circolare non trasferibile intestato a “Dott. Mario Pieri E.I. 64/2021”, dell’importo pari o superiore al **10 % del prezzo offerto** costituente il deposito per cauzione, che sarà trattenuta 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).

Verranno accettati anche assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà immediatamente restituito l’assegno depositato come cauzione.

**OFFERTA IN MODALITA’ TELEMATICA**

Le offerte in via telematica dovranno 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 17 febbraio 2025** (giorno antecedente la data della vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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, 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 “Tribunale di Pisa – Proc. esec. imm. 64/2021”, IBAN: **IT77 B070 7537 8700 0000 0220 926**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 64/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che **le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora, 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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 deve essere allegata al 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, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l’offerente è coniugato e 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 e 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 non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell’avviso di vendita a pena di inefficacia dell’offerta;
- h) il termine di pagamento del saldo 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 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;

- j) la data, l'orario e il numero di TRN (ex 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:**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) 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;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- 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 del 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'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;
- h) 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 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 caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- a) mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario.
- b) mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore

sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

## D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

### Esame delle offerte

Il giorno 18 febbraio 2025 alle ore 10:15, presso la sede dell'Ordine dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa sita in Pisa (PI), Piazza Vittorio Emanuele II n.2, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al Professionista Delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta 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. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

### Offerte 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.

### Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi 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 di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

#### 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 di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore

dell'unico offerente e comunicherà direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie valutazioni 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 (ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c.); tutto quanto sopra salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

#### c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato contestualmente inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 60 (sessanta) secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima salvo non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore dell'offerta più alta. Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore di quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata disporrà la vendita a favore dell'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo utilizzando i criteri nella sequenza indicata. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

#### 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/informare il Giudice dell'Esecuzione.

## **E. 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 in sede di aggiudicazione, dovrà versare, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) 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.

L'importo del fondo spese indicato dal delegato deve intendersi provvisorio; potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

**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.**

In caso di inadempienza **dell'aggiudicatario** si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

### **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.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

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 Ponte a Egola (PI), Via Buozzi n. 19, Pec: [mario.pieri@pec.odcecpisa.it](mailto:mario.pieri@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 preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

### **Offerta per persona da nominare**

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, 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.

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

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [mario.pieri@pec.odcecpisa.it](mailto:mario.pieri@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

## **F. ALTRE INFORMAZIONI**

### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

### **Richiesta informazioni**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

### **Visite dell'immobile**

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (64/2021), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

### Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140 (per urgenze e giorni festivi), sito web: [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

### Eventuale liberazione dell'immobile

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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

### Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- 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) ;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- c) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti web [www.casa.it](http://www.casa.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) ;

### Rinvio alle disposizioni di legge

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

Ponte a Egola (PI), 3 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Mario Pieri