

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**IN MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA MISTA**

L'Avv. Andrea Mannocci, su delega del G.E. Dott. Marco Zinna a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 92/2021 R.E. promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

avvisa

che ha disposto la vendita senza incanto di quanto in appresso descritto alle condizioni, al prezzo base e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. Indica di seguito le modalità di svolgimento della vendita, i tempi, i modi ed il contenuto per presentare offerte di acquisto ed una descrizione dei beni in vendita.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

**Lotti in vendita:** **Nr. 2 Lotti**

**N.B.: LE VENDITE SONO SOGGETTE AD I.V.A.**

LOTTO 1 Prezzo Base 229.950,00 **Offerta Minima 172.462,50**

LOTTO 2 Prezzo Base 176.400,00 **Offerta Minima 132.300,00**

Data della vendita: **20 marzo 2025 ore 14:30** presso Biblioteca  
Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, Pisa, via  
Palestro 27, ingresso via Traversa

Termine presentazione offerte: **19 marzo 2025 ore 13:00**

INDICE PER CIASCUN LOTTO

1. Identificazione del lotto
2. Prezzo Base e offerta minima presentabile
3. Descrizione dei beni

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

4. Termine per la presentazione di offerte di acquisto
5. Convocazione delle parti e degli offerenti
6. Modalità di presentazione delle offerte
7. Modalità della vendita telematica
8. Modalità e termini per il versamento residuo del prezzo
9. Pubblicità della vendita e visite dell'immobile



# LOTTO UNO

## VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

### 1. Identificazione del lotto

Il Lotto Uno pone in vendita la piena proprietà di nr. 2 Terreni edificabili in Pontedera (PI), frazione Il Romito, Via di Scopeto.

### 2. Prezzo Base e offerta minima presentabile

tenuto conto del valore determinato nella relazione di stima in atti il Lotto Uno verrà posto in vendita al Prezzo Base di euro 229.950,00 (duecentoventinovemilannovecentocinquanta e centesimi zero). In caso di gara ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento e centesimi zero). I partecipanti potranno offrire un prezzo inferiore al Prezzo Base purché non sia inferiore di oltre un quarto, pena l'inefficacia dell'offerta. Pertanto nella presente vendita il **limite minimo sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 172.462,50** (centosettantaduemilaquattrocentosessantadue e centesimi cinquanta).

### 2. Descrizione dei beni

**LOTTO UNO: diritto di piena proprietà (1/1)** di nr. 2 Terreni edificabili in Pontedera (PI), frazione Il Romito, Via di Scopeto. Il presente lotto consta di due beni: – un terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) Via di Scopeto, Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.124, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione. – un terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) Via di Scopeto Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma quadrata, della superficie complessiva catastale di mq.898, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione. Per una più dettagliata descrizione del bene consultare la Perizia di Stima cui si rimanda. **Confini:** La Perizia indica i seguenti confini per il bene n. 1 ad Est con particella n°1481; a Sud con Via di Scopeto; ad ovest con Via Privata; a nord con particella n°1461, salvo se altri. Per il bene n. 2 ad Est con particella n°1480; a Sud con Via di Scopeto; ad ovest con particella n°1462; a nord con particella n°1479, salvo se altri. **Rappresentazione Catastale:** **Catasto Terreni del Comune di Pontedera (PI) G843, Foglio 25 Particella 1462** Qualità Seminativo arborato, Classe 2 ha 00 are 01 ca 24, e **Foglio 25 Particella 1481** Qualità Seminativo arborato, Classe 2 ha 00 are 08 ca 98, reddito dominicale 4,41 € reddito agrario 2,32 €. **Servitù attive e passive:** la Perizia evidenzia l'esistenza di servitù interrata di utenza a favore e Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale e di obblighi e vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen. **Stato di possesso:** La Perizia riporta la striscia di terreno come abbandonata e coperta di folta vegetazione, ed inoltre occupata in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati. **Provenienza al ventennio:** Atto di compravendita 18.12.1997 rep. 9231 racc. 374 Notaio Roberto Carbone, trascritto a Pisa il 10.01.1998 al reg. part. 264, ed atto Verbale di Assemblea del 31.07.2000, Notaio Giulio Dell'Antico, rep. n. 63151, trascritto a Pisa il 07.08.2000 al reg. n. 960, si rimanda alla Perizia per opportuna consultazione. **Formalità e vincoli gravanti sul bene:** si rimanda alla Perizia che evidenzia le seguenti formalità non cancellabili: Servitù trascritta a Pisa il 25/09/2003, Reg. gen. 19329, Reg. part. 12707, Servitù Interrata di Utenze e servitù di adduzione acqua su tutti i terreni, e Convenzione Edilizia Trascritto a Pisa il 16/12/2003, Reg. gen. 25558, Reg. part. 16738 a favore di Comune di Pontedera, Convenzione Edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione



per nuova lottizzazione urbanistica. **Regolarità urbanistica ed edilizia, qualificazione energetica e regolarità degli impianti:** in Perizia si dichiara rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021.

## LOTTO DUE

### VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

#### 1. Identificazione del lotto

Il Lotto Due pone in vendita la piena proprietà di nr. 3 Terreni edificabili in Pontedera (PI), frazione Il Romito, Via di Scopeto.

#### 2. Prezzo Base e offerta minima presentabile

tenuto conto del valore determinato nella relazione di stima in atti il Lotto Due verrà posto in vendita al Prezzo Base di euro 176.400,00 (centosettantaseimilaquattrocento e centesimi zero). In caso di gara ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento e centesimi zero). I partecipanti potranno offrire un prezzo inferiore al Prezzo Base purché non sia inferiore di oltre un quarto, pena l'inefficacia dell'offerta. Pertanto nella presente vendita il **limite minimo sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 132.300,00** (centotrentaduemilatrecento e centesimi zero).

#### 2. Descrizione dei beni

**LOTTO DUE: diritto di piena proprietà (1/1)** di nr. 3 Terreni edificabili in Pontedera (PI), frazione Il Romito, Via di Scopeto. Il presente lotto consta di tre beni: – una striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.48, con accesso da strada privata che attesta su via di Scopeto. Porzione del lotto n. 2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione. – un terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma irregolare, della superficie complessiva catastale di mq.634, con accesso da strada privata che attesta su via di Scopeto. Porzione del lotto n. 2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione. – un terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma trapezoidale, della superficie complessiva catastale di mq.102, con accesso da strada privata che attesta su via di Scopeto. Porzione del lotto n. 2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione. Per una più dettagliata descrizione del bene consultare la Perizia di Stima cui si rimanda. **Confini:** La Perizia indica i seguenti confini per - ad Est con particelle n°1479 e n° 1484; a Sud con particella n°1462; ad ovest con Via Privata; a nord con particella n°2362; s.s.a. - ad Est con particella n°1480; a Sud con particella n°1481; ad ovest con particella n°1461; a nord con particelle n°2362 e n°1484; s.s.a. - ad Est ed a Sud con particella n°1479; ad ovest con particella n°1461; a nord con particelle n°2362; s.s.a., salvo se altri. **Rappresentazione Catastale: Catasto Terreni del Comune di Pontedera (PI) G843, Foglio 25 Particella 1461** Qualità seminativo arborato, Classe 2, ha 00 are 00 ca 48, redd. dominicale 0,24 € redd. agrario 0,12 €, **Foglio 25 Particella 1479** Qualità seminativo arborato, Classe 2, ha 00 are 06 ca 34, redd. dominicale 3,11 € redd. agrario 1,64 €, **Foglio 25 Particella 1484** Qualità seminativo arborato, Classe 2, ha 00 are 01 ca 02, redd. dominicale 0,5 € redd. agrario 0,26 €. **Servitù attive e passive:** la Perizia evidenzia l'esistenza di servitù interrata di utenza a favore \_\_\_\_\_ e Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale e di obblighi e vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen. **Stato di possesso:** La Perizia riporta i terreni come abbandonati e coperti di folta vegetazione, ed inoltre occupati in parte da alcuni attrezzi edili



abbandonati. **Provenienza al ventennio:** Atti di provenienza evocati in Perizia: Atto di compravendita 18.12.1997 rep. 9231 racc. 374 Notaio Roberto Carbone, trascritto a Pisa il 10.01.1998 al reg. part. 264, ed atto Verbale di Assemblea del 31.07.2000, Notaio Giulio Dell'Antico, rep. n. 63151, trascritto a Pisa il 07.08.2000 al reg. n. 960, Testamento Olografo Notaio Giulio Dell'Antico del 08.07.1995, trascritto a Pisa il 13.06.2003 al reg. part. 4977, Atto ricognitivo di accessione invertita Notaio Francesco Gambini del 17.09.2003 al rep. 48232 racc. 22348, trascritto a Pisa il 25.09.2003 al reg. part. 12705, Atto di Permuta Notaio Francesco Gambini del 17.09.2003, al rep. 48232 racc. 22348, trascritto a Pisa il 25.09.2003 al reg. part. 12607, si rimanda alla Perizia per opportuna consultazione. **Formalità e vincoli gravanti sul bene:** si rimanda alla Perizia che evidenzia le seguenti formalità non cancellabili: Servitù trascritta a Pisa il 25/09/2003, Reg. gen. 19329, Reg. part. 12707, Servitù Interrata di Utenze e servitù di adduzione acqua su tutti i terreni, e Convenzione Edilizia Trascritto a Pisa il 16/12/2003, Reg. gen. 25558, Reg. part. 16738 a favore di Comune di Pontedera, Convenzione Edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione per nuova lottizzazione urbanistica. **Regolarità urbanistica ed edilizia, qualificazione energetica e regolarità degli impianti:** in Perizia si dichiara rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021.

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

La partecipazione alla presente vendita in quanto sincrona mista potrà avvenire sia con la partecipazione cartacea che con la presentazione di offerte telematiche.

##### **4. Termine per la presentazione di offerte di acquisto**

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato **entro le ore 13:00 del giorno 19 marzo 2025**. Le offerte dovranno essere presentate, singolarmente per ciascun lotto, in duplice busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in caso di offerta cartacea o in modalità telematica con le modalità descritte ai punti 6 e 7.

##### **5. Convocazione delle parti e degli offerenti**

La convocazione delle parti e degli offerenti per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c. – deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti – è fissata per le **ore 14:30 del giorno 20 marzo 2025** dinanzi al Professionista Delegato presso la Biblioteca del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pisa con sede in Pisa, via Palestro n. 27, ingresso da via Traversa.

##### **6. Modalità di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12-13 DM 32/2015. 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. Le offerte di acquisto devono essere presentate singolarmente per ciascun lotto in **busta chiusa anonima** entro il termine suindicato al punto 4. presso lo Studio del Professionista Delegato, posto in Pisa, via Benedetto Croce n. 79, **previo appuntamento** ai recapiti **studio.avvocatmannocci@gmail.com**, Tel/Fax 050/540137, Tel. 050/9911583. Sulla busta saranno annotate alla ricezione dal Delegato le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, oltre il nome e cognome del Professionista Delegato o del Giudice e la data della vendita. L'offerta dovrà essere **sottoscritta** dall'offerente e sulla stessa dovrà applicarsi **marca da bollo per euro 16,00** e dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c., in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

2. se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso. Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del



Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta, unitamente a visura camerale aggiornata attestante i poteri di rappresentanza;

3. i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. Avvertenza in caso di più lotti: **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;**

4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

5. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;

6. 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;

7. con l'offerta dovranno essere allegati 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;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un **assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto** (da inserire nella busta chiusa) intestato al Delegato alla vendita con indicazione del numero di procedura esecutiva e del lotto (ad esempio: AVV. MANNOCCI ES. IMM. N. \_\_\_\_/\_\_\_\_ TRIB. PISA LOTTO \_\_\_\_).

### 7. Modalità della vendita telematica

Il Gestore della vendita telematica individuato dal Giudice è la società **Edicom Finance s.r.l.** ed il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.garavirtuale.it**.

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

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 giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo P.E.C. 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 a: PROCEDURA ESECUTIVA N. 92/2021 R.E. TRIBUNALE DI PISA, IBAN: IT81 Y063 7014 0000 0001 0010 616 presso Banca CR VOLTERRA Filiale di Pisa**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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, 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 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, 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 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 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 (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;
- 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 d'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;
- 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 quale 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è 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;
- 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 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, il Giudice ha disposto che:
- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le 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/sessanta secondi 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 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo 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 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 presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di 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 c.p.c. Si ricorda che la vendita giudiziale avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, è effettuata a corpo e non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, restando a carico dell'aggiudicatario i relativi oneri fiscali, le spese di trascrizione e voltura nonché la metà della quota dei compensi del Delegato relativi alla fase di trasferimento del bene. **Si ricorda infine ai partecipanti alla vendita che, qualora divengano aggiudicatari del bene, potranno, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985 entro i termini perentori di legge (per concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento). L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico altresì 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 dalle norme in materia di sicurezza. Per ogni altra informazione si rimanda alle norme di legge ed al contenuto dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, consultabili ai recapiti suindicati. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si intendono richiamate le vigenti norme di legge in materia.**

#### 8. Modalità e termini per il versamento del residuo del prezzo





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 definitiva, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva dell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, costituente il deposito per le spese di trasferimento, con riserva di richiesta di integrazione in esito al conteggio da parte dell'Agenzia Delle Entrate. Le spese di cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sui beni in oggetto sono a carico della procedura e non dell'aggiudicatario. Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, sempre entro 90 giorni dall'aggiudicazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e/o al Custode determinate, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%. L'eventuale residuo dovrà essere versato nel medesimo termine di 90 giorni sul predetto conto, al netto della cauzione. A tal fine si invita l'Istituto di Credito a far pervenire al Delegato all'indirizzo [andrea.mannocci@pecordineavvocatipisa.it](mailto:andrea.mannocci@pecordineavvocatipisa.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. 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.

### 9. Pubblicità della vendita e visite dell'immobile

la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita e nella perizia di stima e suoi allegati. L'intera documentazione potrà essere consultata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché presso lo studio del Professionista Delegato in Pisa, Via Benedetto Croce n. 79 al Tel. e Fax n. 050540137, e-mail: [studio.avvocatomannocci@gmail.com](mailto:studio.avvocatomannocci@gmail.com). Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e della presente vendita sarà data pubblicità notizia almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e relative integrazioni, della tavola grafica e delle foto sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Pubblicità della vendita sarà effettuata anche mediante pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano IL TIRRENO almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. **L'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia** al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Si informa altresì che in sostituzione della parte esecutata è stato nominato **Custode Giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, con sede in Pisa, via del Brennero (Km 3) n. 6, cui gli interessati potranno rivolgersi al fine di acquisire ogni informazione o concordare accessi all'immobile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com) o contattando i recapiti Tel. 050554790, Cell. 3468748140 (esclusivamente per urgenze e/o giorni festivi), nonché il sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

Pisa, 11 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato Avv. Andrea Mannocci

