

TRIBUNALE DI PISA
Avviso di vendita immobiliare telematica sincrona mista
Settimo esperimento di vendita
nella procedura esecutiva immobiliare n. 279/2017 R.E.

L'Avvocato Andrea Mannocci, su delega del Giudice delle Esecuzioni a norma dell'art. 591 bis c.p.c. e successivo rinnovo delega del dott. Marco Zinna del 05.09.2024 nell'esecuzione immobiliare sopra indicata e promossa da _____ contro _____

AVVISA

che nei locali della Biblioteca dell'Ordine degli Avvocati di Pisa, Pisa, via Palestro n. 27, ingresso da via Traversa il giorno **3 aprile 2025 alle ore 14:30** e seguenti si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in LOTTO UNICO descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione degli immobili

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

LOTTO UNICO Prezzo base: € 356.000,00 (trecentocinquantaseimila//00)

Offerta minima: € 267.000,00 (duecentosessantasettemila//00). Le offerte inferiori all'offerta minima non saranno considerate valide o efficaci.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila//00)

Termine presentazione offerte: 2 aprile 2025 ore 13:00 con le modalità descritte di seguito nell'avviso di vendita.

Descrizione del Lotto Unico (anche detto Lotto n. 1): **Diritto:** diritto di piena proprietà (1/1). **Descrizione Immobile:** Complesso immobiliare in Pisa, via Campodavola n. 1 destinato all'esercizio del tiro al piattello costituito da un edificio principale che ospita un ristorante, l'abitazione del custode, e numerosi vani con varia utilizzazione, il tutto contornato da ampia area scoperta su cui insistono tettoie, piccoli volumi edilizi e strutture funzionali all'attività sportiva. **Confini:** La particella che ospita il complesso sportivo confina ad ovest con via di Catallo, a sud con _____ ad est con _____

a nord con fosso salvo se altri. **Rappresentazione Catastale:** Comune di Pisa (PI), NCEU **Foglio 5 Particella 43 Subalterno 2**, categoria A4, classe 1, consistenza vani 3, Piano T, sup. cat. 68, r.c. 176,63 e **Foglio 5 Particella 43 Subalterno 4**, zona cens. 1, categoria D6, Piano T, r.c. 6.885,12. **Occupazione:** quanto allo stato di occupazione si rileva la ricognizione del Custode Giudiziario che di _____



seguito si riporta: “*il compendio immobiliare risulta occupato in parte dalla*
il cui legale rappresentante è *ed in parte*
dalla società *in forza di contratto di **affitto di ramo***
d'azienda stipulato in data 5/08/2014 con
registrato a Viareggio il 06/08/2014, n°2713 serie 1T, che non comprende la locazione degli immobili
oggetto della presente procedura, ma solo il predetto ramo d'azienda. Una parte del compendio risulta
*interessata da **contratto di locazione ad uso non abitativo**, registrato in data 24/11/2016 (Prato n. 8013*
serie 3T), per la durata di anni 8 e mesi 6 rinnovabili per uguale periodo, stipulato in data 23/11/2016, tra i
in qualità di parte locatrice, e la società

in qualità di parte conduttrice, disdetta per la prima scadenza utile. Detto contratto, essendo stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, è opponibile ex art. 2923 co. 1 c.c.”. Con raccomandata l'I.V.G. comunicava la disdetta del contratto di locazione per la prima scadenza utile, e contestualmente richiedeva il pagamento dei canoni di locazione maturandi e maturati dalla data di nomina, come da contratto e successiva integrazione di c.t.u. Quanto allo stato di conservazione, nella più recente relazione il Custode rileva che il compendio immobiliare risulta in **discrete condizioni d'uso e manutenzione e conforme alla relazione peritale**. Quanto al contratto di locazione succitato il canone è pattuito in Euro 12.000,00 annui da pagarsi in 12 rate mensili. Si precisa che il contratto coinvolge anche altri immobili oltre a quello oggetto di stima, ed il canone si riferisce al complesso dei beni oggetto di locazione. In proposito Perito incaricato dal Giudice ha precisato, per differenza, la quota parte del canone imputabile alla struttura del tiro a volo oggetto della presente procedura in euro € 11.790,00, come dettagliatamente indicato nella Perizia e sua integrazione che si invita a consultare. Il CTU segnala inoltre che nell'unità immobiliare a destinazione D/6 ha sede

ma dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria non è stato reperito dal Perito alcun contratto registrato fra i proprietari dell'immobile e l'associazione suddetta in merito alla concessione del fabbricato. L'attività di ristorazione presente all'interno della medesima unità immobiliare è gestita da

in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 5/08/2014 fra la società
suddetta e registrato a Viareggio il 06/08/2014
n°2713 serie 1T. Il contratto ha durata di anni 5, fino alla data del 4/08/2019, e successivamente potrà essere prorogato di anno in anno a meno di disdetta da darsi 6 mesi prima della scadenza. Dalla data del 5 Agosto 2016 a fine contratto, il canone di affitto è convenuto in Euro 2.000,00 mensili oltre IVA. Il suddetto contratto non include l'affitto dei locali pignorati ma solo gli arredi e le attrezzature ivi contenute. Durante il sopralluogo il ha riferito al CTU che nell'unità immobiliare a destinazione abitativa
hanno residenza i suoi figli, estranei alla procedura. **Provenienza:** i beni
sono giunti nella disponibilità degli esecutati con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Varrati di Pisa del 24/12/1990 rep. 3018, trascritto a Pisa in data 14/01/1991 ai numeri 779/661, atto con il quale
hanno acquistato la nuda proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei beni oggetto di
esecuzione mentre la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto con diritto di



reciproco accrescimento. In forza di ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte di avvenuta il 15/01/2002, la _____ risulta titolare dell'usufrutto per la quota di 1/1. Sulla base di quanto sopra il Perito ha provveduto ad aggiornare l'intestazione catastale degli immobili. **Formalità pregiudizievoli e gravami sul bene:** si segnala che sui beni grava, oltre a iscrizioni di ipoteche e trascrizione del pignoramento che saranno cancellate all'esito della procedura, anche una trascrizione di domanda giudiziale che non potrà essere cancellata all'esito della vendita **Trascrizione nn. 21440/14585 del 14/12/2016 portante domanda giudiziale esecuzione in forma specifica.** Si invitano pertanto gli offerenti a prendere visione degli atti e ad effettuare le opportune verifiche sul gravame summenzionato. **Si segnala inoltre che a seguito della trascrizione del pignoramento sui beni sono intervenute anche le ulteriori seguenti formalità non cancellabili: Trascrizione del 21/05/2018, Registro Particolare 6199 Registro Generale 9066 di Sentenza dichiarativa di fallimento e Trascrizione del 18/06/2020, Registro Particolare 5730 Registro Generale 8648 di domanda giudiziale di divisione giudiziale.** In ordine ai predetti gravami sono stati rimessi gli atti alle parti ed al Giudice dell'Esecuzione, e quest'ultimo ha disposto, per quanto riguarda la sentenza di fallimento, la rimessione in vendita dei beni evidenziando che l'esecuzione potesse proseguire giusto il disposto ex art. 41 TUB e per quanto attiene la domanda di divisione giudiziale ha osservato come ai sensi del combinato disposto degli artt. 2646, 2915 e 2919 c.c. la trascrizione di domanda introduttiva di giudizio divisionale in epoca successiva al pignoramento renda inopponibile al creditore precedente e successivamente all'aggiudicatario la sentenza eventualmente resa all'esito. La relazione notarile in atti, redatta dal Notaio Rovera di Gavirate, evidenzia le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dei beni pignorati: Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 13538/2849 del 16/06/2006; Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 24793/6543 del 24/10/2007; Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 8037/1130 del 28/05/2014; Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 18776/3163 del 21/12/2015; **Trascrizione nn. 21440/14585 del 14/12/2016 portante domanda giudiziale esecuzione in forma specifica a favore della**

Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 4680/720 del 17/03/2017; Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 11004/1814 del 20/06/2017; Trascrizione nn. 18154/12352 dell'11/10/2017, portante verbale di pignoramento immobili. **Situazione urbanistica-edilizia:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato è stato edificato in forza di nulla osta richiesto in data 07/04/1952, protocollo 3623. In data 13/04/1953 il Comune di Pisa ha rilasciato l'abitabilità per l'intero fabbricato, incluso l'alloggio del custode. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del Comune di Pisa sono emerse inoltre le seguenti pratiche edilizie relative ai beni pignorati, meglio descritte in Perizia: Pratica 1630/1984, Pratica 1741/2003, Pratica 1229/06 Dia del 19/04/2006 avete ad oggetto lavori di di manutenzione straordinaria. Pratica 4699 del 31/12/2008: comunicazione di opere di manutenzione ordinaria. Pratica 4700 del 31/12/2008: comunicazione di opere di manutenzione ordinaria. Pratica EP/001248/2011: richiesta di attestazione edilizia in sanatoria: il Comune di Pisa ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria n°121 del 20/03/2012 ai sensi dell'art. 140 della LRT 1/2005 relativamente al mezzo pubblicitario indicato con il numero 2 nell'elaborato grafico, con esclusione di quello indicato con il numero 1. Il Comune di Pisa ha altresì



rilasciato il diniego n°7 del 17/10/2012 di attestazione edilizia in sanatoria per l'installazione del mezzo pubblicitario indicato con il numero 1 nell'elaborato grafico. Pratica EP/001355/2011: richiesta di attestazione edilizia in sanatoria, presentata in data 05/04/2011: il Comune di Pisa ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria n°113 del 19/03/2012 ai sensi dell'art. 140 della LRT 1/2005 relativamente alla sola realizzazione del terrapieno, con esclusione della palizzata in legno e del telo verde soprastante, per il quali il Comune ha rilasciato il diniego di attestazione edilizia in sanatoria n°3 del 08/05/2012. A seguito di istanza del tecnico dei richiedenti, che si opponeva al diniego per motivi di sicurezza, il Comune in data 31/10/2012 ha inviato una raccomandata comunicando la disponibilità a valutare una nuova soluzione progettuale più compatibile con il territorio circostante. Al fine di effettuare una riqualificazione della struttura soprastante il terrapieno, è stata presentata una prima richiesta di autorizzazione paesaggistica il 13/08/2013 (Pratica EP/02849/2013 - Rilasciata aut. paes. n°189 del 20/11/2013) e una successiva richiesta in variante con prot. 750 del 13/03/2014 (Pratica EP/000750/2014), per cui è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n°86 del 03/06/2014. Pratica EP/004347/2011: richiesta di attestazione di conformità in sanatoria presentata in data 21/11/2011: il comune ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria n°41 del 26/02/2014 ai sensi dell'art. 140 della LRT 1/2005, relativa alle tettoie e edifici, con ESCLUSIONE della veranda, per la quale il Comune di Pisa ha rilasciato il diniego di attestazione edilizia in sanatoria n°5 del 05/09/2014. Dal rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo del 3 settembre 2018 il CTU ha rilevato una sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici della DIA 1229/06 del 19/04/2006, relativi alla zona bar-ristorante-cucina. Per quanto riguarda il resto dell'edificio il Perito ha riscontrato alcune differenze prospettiche ed interne rispetto ai grafici della concessione del 1952, realizzate con ogni probabilità all'epoca della prima edificazione. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Suap - edilizia del Comune di Pisa, si reputa che le differenze sarebbero sanabili mediante accertamento di conformità in sanatoria, previo ottenimento dell'attestazione di compatibilità paesaggistica, ma la certezza in merito potrà aversi solo presentando la necessaria pratica edilizia e attendendo gli esiti del relativo iter. Per quanto riguarda l'area esterna e le strutture ivi collocate, il Perito ha verificato la sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi con i grafici dell'attestazione di conformità in sanatoria n°41 del 26/02/2014. Si precisa che al momento del sopralluogo la tettoia che si attesta sull'esterno del vano pluriuso risultava tuttavia priva di copertura mentre la veranda in legno, oggetto del diniego n°5/2014, risultava sempre in essere ma è da considerarsi destinata alla demolizione. 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. **Impianti:** l'impianto di riscaldamento/condizionamento si avvale di termoconvettori e non è presente una caldaia a metano. L'impianto elettrico è sotto traccia nella zona ristorante e in canaletta nel resto del fabbricato. E' presente un impianto di allarme. L'abitazione è dotata di infissi in alluminio anodizzato e persiane esterne in alluminio verde. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. E' presente un controsoffitto in polistirolo che determina un'altezza interna utile di circa 325 cm. E' presente una pompa di calore per il riscaldamento/condizionamento. Per maggiori dettagli e



descrizione dello stato dei luoghi si invita a consultare la Perizia allegata al bando di vendita assieme all'integrazione della stessa. Resta fermo che 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.

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA

A) 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 scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

B) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

C) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

D) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Offerte in modalità analogica/cartacea

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Le offerte dovranno essere accompagnate da marca da bollo, attualmente pari ad euro 16,00, e dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13.00 del giorno precedente (lavorativo) la data della vendita, presso lo studio del Delegato posto in Pisa, via Benedetto Croce n. 79, piano secondo, Tel. e Fax 050/540137, mail: studio.avvocatmannocci@gmail.com.** L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla busta esterna sigillata, il Professionista Delegato provvederà ad indicare 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. Sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta. In caso di lotto unico sarà possibile inserire l'offerta anche in una sola busta sigillata ed anonima su cui alla ricezione saranno effettuate le annotazioni di legge.

2. l'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;
b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, 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. 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 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. Se l'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;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) 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;

e) 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);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (ad esempio: “**Procedura Es. Imm. 279/2017 R.E. Trib. Pisa Avv. Mannocci**”) per un importo pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di 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);



Offerte in modalità telematica

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
2. 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;
3. 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);
4. 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, Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a., fil. Pisa Agenzia Città 1, **IBAN: IT 58 Z 06370 14000 000010009744** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
5. Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 279/2017 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;
6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo



dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) 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 i 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 alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta;

7. 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;

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, 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 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. 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;

n) 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.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta in modalità telematica, 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 ovvero, in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio agevolazione "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 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;

- 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;

Modalità di svolgimento della vendita

- 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 contenuti nel presente 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, sarà cura del delegato redigere 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 inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà 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 riporterà 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 disporrà 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 dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), 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 verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;



- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita 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 questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario 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 che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

- 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

1. 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 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. 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.

2. 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.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che

- 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](https://pvp.giustizia.it/pvp/all'interno%20della%20categoria%20immobili), selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (___/___), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate



esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte eseguita è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com; - 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;

- l'aggiudicatario, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- in merito ai compensi dovuti al Professionista Delegato incaricato nella procedura esecutiva si significa altresì alla data del 10.03.2016 l'entrata in vigore del D.M. n. 227/2015 "*Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile*", con particolare riferimento all'art. 2, c. 7 del suddetto regolamento, che pone parzialmente a carico dell'aggiudicatario o assegnatario tali compensi, così disponendo: "*sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale [...]*", cui si rimanda.

- per tutto quanto 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 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato



dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati 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 la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

Pisa, 6 dicembre 2024.

Avv. Andrea Mannocci

