

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA**

\* \* \*

Il sottoscritto Avv. Stefano Giannessi, nominato Professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza emessa dal Giudice delle esecuzioni in data 11/6-1/7/2024, a norma dell'art. 591-*bis* c.p.c., nelle esecuzioni immobiliari riunite n. 147/2023 R.E. e n. 170/2023 R.E.,

**AVVISA**

che presso il suo studio posto in Pisa, Via Cavour n. 27, e tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica **Edicom Finance s.r.l.**, [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), il giorno **15 maggio 2025** alle ore **12:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e l'avvio della vendita senza incanto in modalità asincrona telematica dei beni di seguito descritti.

\*

**BENI OGGETTO DI VENDITA**

**Lotto Unico**

**Descrizione dei beni:**

Appartamento e resede, posto al primo piano di più ampio fabbricato, ubicato a Crespina Lorenzana (PI), Via Guido Ragli n. 4.

L'unità immobiliare è posta al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza, a cui si accede attraversando area comune e resede esclusiva. Risulta composta da terrazza allo sbarco della scala esterna, ingresso in cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, cabina armadi e altro terrazzo coperto sul lato ovest. Il tutto è corredato da predetta resede esclusiva, parte pavimentata su cui insiste la scala esterna di accesso al piano dell'abitazione e parte a verde. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Rappresentazione catastale:**

I beni sono identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Crespina Lorenzana (PI)** al **foglio 23, particella 606, subalterno 23**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 115,00 mq., Rendita Catastale € 604,25, Piano 1°; ed al **foglio 23, particella 606, subalterno 32**, Categoria F/1, Superficie Catastale 360 mq., Piano Terra.

### Corrispondenza catastale

Il CTU afferma, nella perizia di stima, che la planimetria catastale dei beni presente in atti è conforme allo stato dei luoghi.

### Servitù:

Nella relazione di stima, il CTU segnala che non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti” o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

### Provenienza:

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti agli esecutati, per l'intera piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Sergio Napolitano del 9/12/2008, rep. n. 83364, racc. n. 12200, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 11/12/2008 ai nn. 22077 di reg. gen. e 12580 di reg. part..

Si precisa inoltre, con riguardo ai beni oggetto di pignoramento, che:

- il creditore procedente ha provveduto a regolarizzare la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### Confini:

Il bene risulta confinare a nord, con sub. 20 ad ovest con sub. 34 e sub. 24 ad est e a sud con affaccio su area condominiale, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

### Occupazione:

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia (la madre e due figlie minorenni). L'altro soggetto esecutato non risulta risiedere nell'unità immobiliare in oggetto.

### Patti:

Non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

### Stato Conservativo:

I beni si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per la parte interna ed in buone condizioni per l'esterno.

### Parti Comuni:

Dalle visure eseguite dal CTU presso l'Agenzia del Territorio, i beni comuni sono così rappresentati: - sub. 28 Area esterna (B.C.N.C. comune ai sub. 32 e 23).

### **Situazione urbanistica:**

L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte è ricompresa nei nuclei storici di crinale UTOE 15, classificata come Attrezzature ricettive/alberghiere e ricompresa nella scheda num. 54 dell'elenco degli immobili di carattere storico/artistico ma non risalente al patrimonio esistente al 1932. Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 25/7/2019 è stata approvata la nuova adozione di alcune previsioni conseguenti gli esiti delle controdeduzioni ad alcune osservazioni relative alla Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana, con contestuale variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina. Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" e ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3.267 all'interno di "Zone boscate – zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Crespina Lorenzana (PI), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e precisamente con:

- Permesso di costruzione num. 6 del 3/9/1960, a nome \*\*\* \*\*\*, per "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed esercizio pubblico";

- Permesso di costruzione num. 9 del 1967, a nome \*\*\* \*\*\*, per varianti alla P.E. 6/1960.

Successivamente al 1 settembre 1967 è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione num. 35 del 27/11/1982, a nome \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*\*, per "Ampliamento di un edificio destinato ad attrezzatura alberghiera";

- Concessione in Sanatoria num. 499 del 13/12/2006 (Pratica Condono num. 156/1986 del 29/03/1986, prot. num. 1838), a nome \*\*\* \*\*\*, per "costruzione di una tettoia con struttura in ferro e copertura in vetroresina adibita ad uso attrezzature alberghiere" ritirata dalla sig.ra \*\*\* \*\*\* erede del sig. \*\*\* \*\*\*.

- Concessione Edilizia num. 19/2005 del 27/05/2005 (P.E. num. 10/2004), per "ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso";

- Fine lavori del 26/10/2006 prot. 10131 contestuale Abitabilità prot. 10132.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 28/2/2024, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto a quanto riportato nell'ultimo stato legittimato (pratica edilizia PE 10/2024), fatta accezione per la presenza di un infisso a

chiusura della parte sottostante la terrazza, e di altro infisso posto a chiusura del sottoscala, relativamente alla scala esterna di collegamento con il piano di abitazione.

A giudizio del CTU, la chiusura della parte sottostante la terrazza dovrà essere rimossa, in quanto non sanabile facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 con le procedure di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i.; visto il regolamento edilizio vigente non ricorrono infatti, nel caso specifico, i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si è tenuto conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità mediante rimessa in pristino.

La documentazione reperita è allega alla perizia *sub* all. 6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal CTU Ing. Alessandro Panattoni in data 15/3/2024, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\*

### **PREZZO BASE D'ASTA, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

L'unità immobiliare è posta in vendita senza incanto, con modalità puramente telematica ed asincrona, alle seguenti condizioni:

- prezzo base d'asta: **Euro 97.500,00**;
- offerta minima: **Euro 73.125,00**;
- cauzione: **10% del prezzo offerto**;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*: **Euro 1.800,00**.

\*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

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 telematica. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita.

### **1. Deposito delle offerte**

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche *ex artt.* 12 e 13 D.M. n. 32/2015.

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 Edicom Finances.r.l., [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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](mailto: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, 5° comma, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si rappresenta la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

L'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 **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 147/2023”**, al seguente codice IBAN: **IT19E0832514000000000306327** su conto corrente acceso presso Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo S.C., importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 147/2023 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 il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio **“Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati”** presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel **“vademecum operativo”** presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15, comma 1, DM 26/2/2015 n. 32, il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al predetto comma 1, le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita [stefano.giannessi@pecordineavvocatipisa.it](mailto:stefano.giannessi@pecordineavvocatipisa.it).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

\*

## **2. Contenuto dell'offerta**

L'offerta dovrà contenere:

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

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni), copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- 8) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Il termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12) 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;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

\*

### **3. Allegati all'offerta**

All'offerta devono essere allegati:

- 1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica;

- 3) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 4) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 5) 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 del giudice tutelare;
- 6) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- 7) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante unitamente alla copia del certificato del registro delle imprese o visura aggiornata degli ultimi 3 mesi da cui risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- 8) se l'offerta è presentata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni), copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- 9) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno;
- 10) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

\*

#### **4. Offerte inefficaci**

Si considerano inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

\*

### **5. Modalità della vendita telematica**

Il giorno **15 maggio 2025** alle ore **12:00** presso lo Studio del Professionista delegato in Pisa, Via Cavour n. 27, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario sopra indicati. 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 ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura minima sopra indicata, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del

quinto giorno successivo a quello di avvio della gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti – c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

\*

## **6. Modalità di aggiudicazione**

1) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;

2) qualora sia presentata una sola offerta valida per un prezzo 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 al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni, e rimettendo gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- 3) qualora siano presentate più offerte valide il delegato procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso di vendita. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno. La mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- 4) all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza *ex artt. 588 e 589 c.p.c.* ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente *ex art. 573, 3° comma, c.p.c.*;
- 5) si considera miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- 6) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.
- 7) In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

\*

### **7. Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

- 1) hanno diritto di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, 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 (**147/2023**), e compilando i campi richiesti; o prendendo contatto con il Custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e-mail [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com). Inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile e con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Laddove il diritto di visionare l'immobile non risulti garantito, gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE.

- 2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. 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;
- 3) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico – il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- 5) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 6) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 7) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 8) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla

cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

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

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

11) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

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

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

14) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*

## **8. Saldo prezzo**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al **punto 1**, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico);

b) consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n. **147/2023** R.E.”.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l’IVA se dovuta per legge, sono a carico dell’aggiudicatario. L’aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all’acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell’art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L’importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall’aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall’aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini *ex* 1 L. 742/1969. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell’esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita, all’esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 c.p.c.. Il Professionista delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l’emissione del decreto di condanna dell’aggiudicatario decaduto *ex* art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l’incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti, il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l’ipotecario, il credito andrà attribuito *pro quota* ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, il Professionista delegato dovrà richiedere al Giudice di disporre l’eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.). L’aggiudicatario o l’assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l’istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l’assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso

dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*, 3° comma, n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo PEC all'indirizzo [stefano.giannessi@pecordineavvocatipisa.it](mailto:stefano.giannessi@pecordineavvocatipisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

#### Pagamento del prezzo mediante finanziamento

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione d'ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato, come previsto dall'art. 585, 3° 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 120 giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585, 3° comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

\*

### **9. Creditore fondiario**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data dell'esperimento di vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante *ex art.* 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere). Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2. il professionista delegato verserà al

creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale. Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

\*

### **10. 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:

- 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);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

\*

### **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa, 26 febbraio 2024

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Stefano Giannessi