

## **TRIBUNALE DI PISA**

### **Avviso di vendita immobiliare senza incanto**

#### **telematica asincrona**

#### **Primo esperimento di vendita**

#### **nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 91/2023**

L'Avv. Francesca Librasi su delega alle operazioni di vendita del G.E., a norma dell'art. 591-bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 91/2023, promossa da APORTI S.R.L. (C.F.: 10444350960), surrogata da DILE SPV (C.F.: 05428750268), e per essa AREC NEPRIX S.P.A. (C.F.: 10130330961), contro...OMISSIS

#### **AVVISA**

che presso il proprio studio in Pisa, Piazza Mazzini n. 1, il giorno **26 GIUGNO 2026 alle ore 11:00** e seguenti si procederà alla **vendita telematica asincrona** mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in **DUE LOTTI** descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

#### **Descrizione degli immobili**

##### **LOTTO 1**

Piena proprietà di Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) – via Pisana SNC – Loc. Ceppato.

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo ovest del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo.

Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto a nord dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo.

L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Pisana e poi

tramite il resede esclusivo dell'abitazione.

I beni non risultano inseriti in un contesto condominiale.

**Dati Catastali.** L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari** al Foglio 12, Part. 659, sub. 1, graffato alla Part. 658, sub 6, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 147 mq, Rendita € 761,00 e al Foglio 12, Part. 659, sub 2, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 73 mq, Superficie catastale 72 mq, Rendita € 169,66.

Per la cronistoria dei dati catastali del bene immobile si rinvia alla perizia di stima.

**Diritto oggetto di vendita.** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Stato conservativo.** I beni in oggetto si presentano in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda le loro finiture interne che esterne, vista e considerata l'epoca della loro costruzione (anno 2009 circa) e tenuto conto altresì che probabilmente gli stessi non sono mai stati abitati; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione (è assente la caldaia), a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto, inoltre le forniture risultano disattivate e in alcuni casi mancano i contatori per le utenze (si veda quanto specificato nell'elaborato peritale).

I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee ed in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione in alcuni casi non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, fatta eccezione per le persiane che necessitano di significativi interventi di recupero. A giudizio dell'esperto stimatore sarà necessaria la manutenzione ordinaria delle facciate e la pulitura delle finiture e pavimentazioni esterne, nonché la nuova fornitura e posa in opera di alcuni pluviali in rame laddove allo stato attuale risultano mancanti.

L'unità risulta avere un'altezza utile interna pari a 2,70 ml per i piani terra e primo e pari a 2,60/2,90 ml per il piano interrato.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

**Normativa urbanistica.** L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del Subsistema Urbano della collina -insediamento urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10) - morfotipo TR8 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa, Tessuto lineare, normate dall'art. 27.17 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari. L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. nonché nelle aree non idonee all'installazione di impianti geotermici, art. 6.2 delle N.T.A. e non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra in quanto zona all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata, perimetrazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2011, art. 6.2 delle N.T.A.

**Regolarità Edilizia.** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per le verifiche e valutazioni effettuate in ordine a difformità, alla loro natura, alla risposta del Comune di Casciana Terme Lari circa la possibilità di conseguire apposita Autorizzazione/Compatibilità Paesaggistica, si rinvia all'elaborato peritale.

**Stato di occupazione.** L'immobile risulta libero.

**Confini.** Il bene oggetto di procedura, in un unico corpo con il resede esclusivo ed il garage al piano interrato, confina con la viabilità pubblica di Via Pisana, con proprietà .. OMISSIS, proprietà ...OMISSIS, proprietà ...OMISSIS, salvo se altri.

**Servitù.** Il bene in questione non gode di servitù attive né è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto. In particolare si rileva la servitù nascente dallo stato dei luoghi in relazione allo schema di smaltimento delle acque reflue provenienti dall'intero fabbricato,

convogliate in specifica vasca settica tipo imhoff e successivamente in ambiente. Tali reti fognarie insistono in parte sulla Part. 659 (che identifica i beni pignorati dei lotti n. 1 e n. 2) ed in parte sulla Part. 658 di proprietà di soggetti estranei alla procedura esecutiva; esse sono state regolarmente autorizzate all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.

Il tutto come è meglio descritto, determinato e classificato nella perizia tecnica dell'esperto estimatore, alla quale viene fatto espresso riferimento.

L'immobile viene messo in vendita alle seguenti condizioni:

**Prezzo base LOTTO 1: € 162.000,00 (Euro centosessantaduemila/00)**

**Offerta minima: € 121.500,00 (Euro centoventunomilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00)**

**Provenienza del LOTTO 1.** Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto; continuità delle trascrizioni che è stata perfezionata, successivamente al deposito della relazione di stima, mediante trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità di ..OMISSIS. Il bene è pervenuto all'esecutato in data 14.01.2009.

\*

## **LOTTO 2**

Piena proprietà di Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Strada Provinciale 63, loc. Ceppato.

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di tipo bifamiliare, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituito da due unità ad uso residenziale e relative pertinenze. La porzione immobiliare in oggetto risulta essere quella posta nell'angolo est del maggior edificio di cui sopra e la stessa si compone al piano terra da ingresso, ampio locale cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da disimpegno, ripostiglio, tre camere (di cui una matrimoniale) ed un bagno, oltre a due balconi posti rispettivamente sui lati nord e sud dell'unità e aventi accesso dalle due camere singole; detti piani risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo. Fanno parte del presente lotto ed annessi in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, un resede disposto sui tre lati liberi di quest'ultima, ed un ampio locale ad uso garage oltre ad un locale tecnico, posti entrambi al piano interrato del corpo di fabbrica sopra descritto e raggiungibili oltre che dall'accesso carrabile posto ad est dell'unità residenziale, anche mediante un'ulteriore scala interna di uso esclusivo. L'accesso ai beni pignorati avviene da prima dalla

Strada Provinciale 63 e poi tramite una strada privata a comune con altri, nonché tramite il resede esclusivo dell'abitazione.

I beni non risultano inseriti in un contesto condominiale. Fanno capo agli stessi beni, le parti comuni come definite dall'art. 1117 c.c., compresa altresì la quota parte a comune con altre unità della Part. 658, della strada privata di accesso al quartiere, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari - sez. Casciana Terme al Foglio 12 Part. 658 Sub. 5 quale B.C.N.C. ai subalterni 2,3,7,10 e 11.

**Dati Catastali.** L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari** al Fg. 12, Part. 659, Sub. 3, Graffato alla Part. 658 sub. 7, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 148 mq, Rendita € 761,00 e al Fg. 12, Part. 659, Sub. 4, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 84 mq, Superficie catastale 77 mq, Rendita € 195,22.

Per la cronistoria dei dati catastali del bene immobile si rinvia alla perizia di stima.

**Diritto oggetto di vendita.** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Stato conservativo.** I beni si presentano in un discreto stato conservativo sia per quanto riguarda le loro finiture interne che esterne, vista e considerata l'epoca della loro costruzione (anno 2009 circa) e tenuto conto altresì che probabilmente gli stessi non sono mai stati abitati; gli impianti sono anch'essi in un discreto stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione (è assente la caldaia), a tal proposito si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza, in quanto le certificazioni reperite agli atti del Comune di Casciana Terme Lari non sono complete degli schemi degli impianti realizzati, che possono consentire il confronto tra le certificazioni suddette e quanto presente sul posto, inoltre le forniture risultano disattivate e in alcuni casi mancano i contatori per le utenze (si veda quanto specificato nell'elaborato peritale).

I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee ed in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione in alcuni casi non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, fatta eccezione per le persiane che necessitano di significativi interventi di recupero. A giudizio dell'esperto stimatore sarà necessaria la manutenzione ordinaria delle facciate e la pulitura delle finiture e pavimentazioni esterne, nonché la nuova

fornitura e posa in opera di alcuni pluviali in rame laddove allo stato attuale risultano mancanti.

L'unità risulta avere un'altezza utile interna pari a 2,70 ml per i piani terra e primo e pari a 2,60/2,90 ml per il piano interrato.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.**

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

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

**Normativa urbanistica.** L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno del Subsistema Urbano della collina - insediamento urbano di Ceppato a prevalente carattere residenziale (TUC10) - morfotipo TR8 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa, Tessuto lineare, normate dall'art. 27.17 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari. L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. nonché nelle aree non idonee all'installazione di impianti geotermici, art. 6.2 delle N.T.A. e non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra in quanto zona all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata, perimetrazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. n.11/2011, art. 6.2 delle N.T.A.

**Regolarità Edilizia.** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per le verifiche e valutazioni effettuate in ordine a difformità, alla loro natura, alla risposta del Comune di Casciana Terme Lari circa la possibilità di conseguire apposita Autorizzazione/Compatibilità Paesaggistica, si rinvia all'elaborato peritale.

**Stato di occupazione.** L'immobile risulta libero.

**Confini.** Il bene, in un unico corpo con il resede esclusivo ed il garage al piano interrato, confina con strada di accesso comune ai sub. 2, 7, 8 e 9 della Part. 658, con proprietà .. OMISSIS, proprietà ..OMISSIS, proprietà ..OMISSIS, salvo se altri.

**Servitù.** Il bene in questione non gode di servitù attive né è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto. In particolare si rileva la servitù nascente dallo stato dei luoghi in relazione allo schema di smaltimento delle acque reflue provenienti dall'intero fabbricato, convogliate in specifica vasca settica tipo imhoff e successivamente in ambiente. Tali reti fognarie insistono in parte sulla Part. 659 (che identifica i beni pignorati dei lotti n. 1 e n .2) ed in parte sulla Part. 658 di proprietà di soggetti estranei alla procedura esecutiva; esse sono state regolarmente autorizzate all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.

Il tutto come è meglio descritto, determinato e classificato nella perizia tecnica dell'esperto estimatore, alla quale viene fatto espresso riferimento.

L'immobile viene messo in vendita alle seguenti condizioni:

**Prezzo base d'asta LOTTO 2: € 166.000,00 (Euro centosessantaseimila/00)**

**Offerta minima: € 124.500,00 (Euro centoventiquattromilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00)**

**Provenienza del LOTTO 2.** Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto; continuità delle trascrizioni che è stata perfezionata, successivamente al deposito della relazione di stima, mediante trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità di ...OMISSIS. Il bene è pervenuto all'esecutato in data 14.01.2009.

\*

#### **Modalità di vendita asincrona**

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance S.r.l. e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**

B) 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, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

C) Le offerte di acquisto devono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 del D.M. 32/2015. Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno ed all'ora stabiliti.

D) 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.

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

### **Offerte in modalità telematica**

**1.** Le offerte in via esclusivamente telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'avvocato non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Le offerte in via telematica devono essere depositate 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**.

Si fa presente che **per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

**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 a "Esecuzione Immobiliare n. 91 del 2023", **IBAN IT87V0503414011000000280194**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

5. Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2023**", **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. 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.

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, che può essere pagata 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. Per 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.

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7. L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

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.

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 dall'offerente 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, comma 2 del 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 deve 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'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'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata

dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta.

- 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 delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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);
- 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 o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- 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 presentata da più persone, 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;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

#### **Documenti da allegare all'offerta telematica**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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 di 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, 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;
- se l'offerta è presentata da più persone, 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;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno.
- 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.

#### **Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematiche, sopra indicato, e verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura e, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza e dalla legge;

- 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;

- in caso di presentazione di più offerte, il delegato inviterà 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 già indicata nel presente avviso di vendita, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 11:00 del giorno 1° LUGLIO 2026.** 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 di prolungamento.

- 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 120 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;

- ai sensi dell'art. 574 c.p.c., il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., 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.

- l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità anticiclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo;

- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

-l'aggiudicatario o l'assegnatario 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 sottoscritto Delegato di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura,

- 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, apposta istanza, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato;

- 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.;

### **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 (**PEC: francesca.librasi@pec.it**). Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (n. 91/2023), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. A questo proposito si precisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'**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](http://www.pisa.astagiudiziaria.com);

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è

irrevocabile;

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- che, l'aggiudicatario, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché 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);

- che, 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 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;

b) che 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;

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. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode, a chiunque vi abbia interesse;

i) che 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.

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Librasi