

**TRIBUNALE DI PISA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**IN MODALITÀ PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA**

**SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il **Notaio Anna GAUDIANO**, con studio in PONSACCO (PI), Viale I° Maggio, numero civico 87, tel. 0857-732950, posta elettronica certificata: anna.gaudiano@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. dell'1 aprile 2019, nell'esecuzione immobiliare n.

**118/18** promossa da XXXXX contro:

"**XXXXX**", con sede in XXXXX, Località XXXXX, via XXXXX numero civico XXXXX, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di XXXXX: XXXXX;

**AVVISA**

che il giorno **24 luglio 2026 alle ore 15,00 e seguenti procederà alla vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili posti in vendita in un **UNICO LOTTO** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione

sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

**Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

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.

**\*\*\***

#### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 1.743.750,00 (unmilionesettecentoquarantatremilasettecentocinquanta e centesimi zero).**

**Offerta minima:** con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 1.307.812,50 (unmilionetrecentosetteemilaottocentododici e centesimi cinquanta).**

**Rilancio minimo:** in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 15.000,00 (quindicimila e centesimi zero).**

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO** - In Comune di VECCHIANO (PI), Frazione Filettole, via del Castello numero civico 26, piena proprietà dell'intero di villa storica con annesso resede esclusivo destinato a parco giardino, su cui insistono piscina, campo da tennis e piante di olivo, oltre a magazzino inserito in porzione di annesso storico facente parte del complesso residenziale denominato "il Castellaccio", avente accesso dal parco della villa principale. La villa, costituita da un unico corpo di fabbrica indipendente libero su tutti e quattro i lati, è composta: - al piano seminterrato da locale lavanderia; - al piano terreno da salone centrale riccamente affrescato che funziona da ingresso e disimpegno tra gli altri quattro vani, di cui due dotati di servizio igienico, la cucina, e le scale poste sullo spigolo nord del fabbricato; - al piano primo si trovano cinque camere da letto disimpegnate tra loro da altro salone affrescato, oltre a salotto e due bagni; al piano mezzano da altri due vani e bagno; - al piano secondo, raggiungibile mediante un sistema di mezzanini, da sei vani e due locali sottotetto non abitabili, oltre ad un bagno. Il resede esclusivo risulta composto da una parte immediatamente limitrofa alla villa, formante il giardino di pertinenza storico, con una parte più a valle, dove insistono piscina e campo da tennis in sintetico, è destinato prevalentemente a oliveto. Sul confine di queste due parti di resede si trova un muro a retta alle cui estremità vi sono due torri pisane. Il magazzino, inserito in un più ampio

fabbricato posto ad est della proprietà, al momento del sopralluogo del CTU presentava il vano principale modificato con la realizzazione di una cucina e un bagno, oltre al collegamento a mezzo scale con l'attigua torre in cui si trovavano un altro bagno ed un vano al grezzo (di fatto, al momento del sopralluogo, il magazzino si presentava come un piccolo appartamento). Vincoli **Si precisa che i beni sono soggetti al vincolo di cui alla Legge n.1089/1939, al D.Lgs. n.490/1999 ed al D.Lgs. n.42/2004** (vincolo in favore del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, risultante da decreto del 27 Agosto 1988, trascritto a Pisa il 5 Novembre 1988 al n. **8643 particolare**). Ai sensi dell'art. 59, comma 2, D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, l'**acquirente è obbligato** ad effettuare, a sua cura e spese, la prescritta **denuncia** alla competente Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali entro trenta giorni dal deposito del Decreto di trasferimento in Cancelleria.

Servitù Con l'atto di provenienza a rogito Notaio Andrea COLOSIMO di LIVORNO, in data 12 Ottobre 2007, repertorio n. 37.804, raccolta 7.314, registrato a LIVORNO il 25 Ottobre 2007 al n. 10290 serie 1T, trascritto a PISA il 26 ottobre 2007 al n. 14742 particolare, è stata costituita a carico del terreno rappresentato in catasto dalla particella 1277 del foglio 7 (fondo servente) di proprietà dell'allora venditrice,

ed a favore dei beni in oggetto, *servitù di passaggio*, con ogni mezzo, per accedere agli stessi beni in oggetto, e la venditrice stessa si obbligò altresì a realizzare un nuovo accesso dalla Via del Castello, provvedendo ad aprire un apposito valico dal muro di cinta della propria residua proprietà. Nell'atto stesso infine l'allora venditrice si obbligò, per se o suoi eredi o legatari, a preferire la società esecutata, a parità di condizioni, in caso di vendita, frazionata o congiunta, dei restanti beni di sua proprietà adiacenti o confinanti ai beni in oggetto, il tutto corrispondente all'interesse di entrambe le parti di ricostituire, non appena possibile, l'unitarietà del complesso immobiliare. Occupazione Alla data della perizia i beni erano locati al signor XXXXX giusta contratto di locazione stipulato il 31 Marzo 2016, registrato a PISA il 10 Maggio 2016. Dagli atti della procedura risulta che il Giudice dell'Esecuzione ha emesso Ordine di Liberazione in data 23 aprile 2021, confermato in data 9 luglio 2021 e che, in data 19 marzo 2025, ha autorizzato la proroga di 60 giorni richiesta dall'occupante per l'asporto dei beni mobili. Confini Il fabbricato principale confina con residua proprietà della società esecutata, strada comunale del Castello e proprietà XXXXX, salvo se altri; il magazzino confina con residua proprietà della società esecutata e proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di VECCHIANO**, nel **foglio 7: - particella 262 subalterno**

5, zona censuaria 1, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 29, superficie catastale totale metri quadrati 1.161, totale escluse aree scoperte metri quadrati 989, rendita catastale euro 5.646,42; - **particella 264 subalterno 3**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe unica, metri quadrati 49, superficie catastale totale metri quadrati 63, rendita catastale euro 124,00. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che: - la particella 262 subalterno 5 deriva dalle particelle 262 subalterno 1 e 262 subalterno 4 graffate tra loro, giusta denuncia di variazione per ampliamento n. 38106.1/2013 del 21 Ottobre 2013, protocollo n. PI0119323; - a loro volta le particelle 262 subalterno 1 e 262 subalterno 4 graffate tra loro derivano dalle originarie particelle 262 subalterno 1 e 768 subalterno 1 graffate tra loro, giusta variazione per bonifica identificativo catastale n. 4989.1/2012 del 14 Marzo 2012, protocollo n. PI0040322. Il CTU precisa che, al momento del sopralluogo: - per quanto riguarda la villa principale lo stato dei luoghi corrispondeva a quanto rappresentato in planimetria catastale, fatta eccezione per la presenza di una scaletta di quattro gradini al piano terreno che collega l'ingresso di servizio sul lato nord-ovest al ripostiglio sottoscala, oltre alla presenza di un bagno al piano secondo all'interno del vano d'angolo sud; - per quanto riguarda il magazzino annesso lo stato dei luoghi risultava completamente difforme rispetto alla planimetria catastale che, in atti, mo-

stra un unico locale "deposito" con attiguo vano senza copertura denominato "torre" (lo stato dei luoghi mostra invece che nel vano principale erano stati realizzati una cucina ed un bagno, oltre al collegamento a mezzo scale con l'attigua torre dove erano presenti un altro bagno ed un vano al grezzo). Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società eseguita (all'epoca denominata "XXXXX") dai signori XXXXX e XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del dottor Andrea COLOSIMO, Notaio in LIVORNO, in data 12 Ottobre 2007, repertorio 37804, raccolta 7314, registrato a LIVORNO il 25 Ottobre 2007 al n. 10290 serie 1T, trascritto a PISA il 26 ottobre 2007 al n. 14742 particolare. Con atto ai rogiti della dottoressa Annalisa DI PERNA in data 24 settembre 2013, repertorio 20502, la società eseguita ha cambiato la propria denominazione in quella attuale. Al signor XXXXX la sua quota di un mezzo (1/2) sui beni in oggetto era pervenuta per averne fatto acquisto dalla signora XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco GAMBINI in data 12 Giugno 1989, repertorio n. 26.358, trascritto a PISA il 16 Giugno 1989 ai numeri 8041/5248, il tutto con gravame di usufrutto in favore di XXXXX padre della venditrice, poi deceduto in data XXXXX. Alla signora XXXXX l'intera proprietà dei beni in oggetto era pervenuta per successione alla madre XXXXX, deceduta il XXXXX (denuncia di successione n. 11 del volume 167, registrata a LARI), con gravame di usufrutto in favore del coniuge super-

stite XXXXX. Nella certificazione notarile presente nel fascicolo della presente procedura il Notaio Andrea ZUCCARELLI MARCOLINI di MESSINA, evidenzia che NON risulta trascritta alcuna accettazione tacita in morte di XXXXX (dante causa di XXXXX). Ove ne ricorrano i presupposti detta trascrizione dovrà essere effettuata a cura e spese dell'acquirente. Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica n.2019/9 rilasciato dal Comune di Vecchiano in data 19 febbraio 2019 risulta che la particella 262 ricade in zona RU "EC" - il paesaggio collinare. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU arch. Enrico Agonigi in data 6 febbraio 2019 risulta che gli immobili sono di antica costruzione, antecedente al giorno 1 settembre 1967. La villa principale nel corso degli anni è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi: - pratica edilizia n.582/1988, concessione edilizia n.354/1989, consolidamento strutturale e modifiche interne; - pratica edilizia n.64/1989, concessione edilizia n.63/1989, consolidamento del muro di cinta; - pratica edilizia n.582/1988, concessione edilizia n.354/1989, consolidamento strutturale e modifiche interne; - pratica edilizia n.563/1989, autorizzazione edilizia n.103/1989, manutenzione straordinaria; - pratica edilizia n.490/2007, permesso di costruire n.12/2008, realizzazione di piscina privata; - pratica edilizia n.21/2009, DIA realizzazione di opere esterne e ripristino dei luoghi; - pratica edilizia n.380/2010, sanatoria edilizia 73/2000; - pratica edili-

zia n.127/2011, manutenzione straordinaria per ripristino cancello; - pratica edilizia n.106/2018, sanatoria edilizia, difformità opere interne. Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi era conforme a quello autorizzato fatta eccezione per la presenza di una scaletta di quattro gradini al piano terreno che collega l'ingresso di servizio sul lato nord-ovest al ripostiglio sottoscala, oltre alla presenza di un bagno al piano secondo all'interno del vano d'angolo sud. Il magazzino annesso nel corso degli anni non è stato oggetto di interventi edilizi e non è stato riportato negli elaborati delle pratiche edilizie dell'edificio principale, pertanto l'unica planimetria esistente risulta quella allegata alla sanatoria n.380/2010 oltre alla planimetria catastale che lo individua come deposito. Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi era totalmente difforme dalla planimetria catastale, unica rappresentazione dello stesso bene oltre alla sanatoria 380/2010. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento.

mento 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. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura emerge che l'immobile NON è dotato di *Attestato di Certificazione/Prestazione energetica*.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

##### Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito

della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) 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 rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte

giudicate regolari abiliteranno 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;

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

- 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, comma 3, c.p.c.;

- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, 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;

- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il delegato dovrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **Vendita telematica**

È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati,

esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predefinito e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

#### Deposito

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

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.

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

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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare **"Tribunale di Pisa Proc. N. RGE 118/18" (IBAN IT53 N063 7071 1200 0001 0011 948)** importo che sarà trattenuto in caso di

mancato **versamento** del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**P.E. n. 118/18 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 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 euro 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 va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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 presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

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 ef-

fettuato 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.

#### *Contenuto dell'offerta*

L'offerta **dovrà contenere:**

- 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 sottoscrit-

ta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;

- 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);

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) 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);

- 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;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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;

- 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 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 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;

- 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 alla 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 della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 (trenta) 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 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 saranno 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 procederà 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 indicata nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha avviato la gara. 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) im-

mediatamente 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

#### **Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presen-

tata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

- 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;

- 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);

- 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;

- 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;

- 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 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di delega ed il presen-

te avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- 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;

- 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;

- 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;

- 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.

### Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, 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:

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

- consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato al **P.E. 118/2018 Notaio GAUDIANO**; si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. "vidimati".

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, 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 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.. Il delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà al Giudice l'emissione del de-

creto 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 scadenze, il delegato richiederà 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° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### **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), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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% (ottanta per cento) 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 determinerà, 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 riconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale

**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, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie**), con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com));

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato

Notaio Anna GAUDIANO