

TRIBUNALE DI PISA

Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.Es.Imm. n. 220/2023**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista Delegato : **avv. Monica Calò**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'avv. **Monica Calò**, cf: CLAMNC68B58G702W (su delega del G.E. notificata il 22.5.2025) a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c, nell'esecuzione immobiliare Trib. Pisa **n. 220/2023**

AVVISA

che presso il proprio Studio Legale Associato Lemmi-Calò in Santa Croce sull'Arno (PI) Piazza del Popolo n.5, tel. 0571.35046, e-mail : studiolegalemmicalo@gmail.com, **il giorno venerdì 25 settembre 2026 ore 10.00 e seguenti**, e tramite il portale del gestore della vendita telematica incaricato si procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte e alla **vendita telematica asincrona per l'acquisto senza incanto** dei beni immobili posti in vendita in **LOTTO UNICO** formato dai seguenti beni : Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17; Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17; Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17; Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17, meglio descritto nella Consulenza estimativa in atti dell'**esperto Dott.Ing. Barandoni Claudio**, perizia del 28.6.2024 che costituisce parte integrante del presente avviso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui al seguente **LOTTO UNICO** saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

Prezzo base valore di perizia : € 63.000,00 (*euro sessantatremila/00*)

Offerta minima : € 47.250,00 (*euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00*)

Rilancio minimo obbligatorio in caso di gara: € 1.800,00 (*euro milleottocento/00*)

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Lotto unico pignorato composto da **Bene N° 1 Piena proprietà di Appartamento per civile abitazione**, porzione di maggior fabbricato di un piano fuori terra, ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17, da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, e composto da ingresso in soggiorno cucina-pranzo, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno-w.c, della superficie lorda complessiva di mq 62 circa, oltre a resede esclusivo di forma irregolare, della superficie di mq 130 circa. **Bene N° 2 Piena proprietà di Magazzino** locale uso deposito, porzione di maggior fabbricato monopiano, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso

tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 14 circa. **Bene N° 3 Piena proprietà di Garage**, locale uso garage, posto ad ovest del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa. **Bene N° 4 Piena proprietà di Garage** locale uso garage, e precisamente quello posto ad est del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille °17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa.

Confini : Bene N° 1 - **Appartamento** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, confina a sud ed est con resede esclusivo, a nord con bene n°2 ed ad ovest con le particelle 563, 839 e 920, salvo se altri. Bene N° 2 - **Magazzino** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, confina a sud con bene n°1, ad est con resede esclusivo, a nord con le particelle 689 e 1223 ed ad ovest con la particella 563, salvo se altri. Bene N° 3 - **Garage** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, confina a sud, ovest e nord con resede esclusivo ed ad est con bene n°4, salvo se altri. Bene N° 4 - **Garage** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, confina a sud e nord con resede esclusivo, ad ovest con bene n°3 ed ad est con altra proprietà privata, s.se a.

Rappresentazione catastale: I beni facenti parte del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione risultano catastalmente intestati all'esecutato pertanto i titolari catastali corrispondono a quelli reali. I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto quanto al **Bene N° 1 l' Appartamento** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, al Fg. 43, Part. 688, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Part. 687 sub.4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie.cat. 66mq – Totale escluse aree scoperte: 63 mq , Piano T, Rendita € 459,13; quanto al **Bene N° 2 il Magazzino** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, al Fg. 43, Part. 688, Sub. 14, Categoria C2, Graffato Part. 687 Sub.5, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie cat.Totale : 16 mq, Piano T, Rendita € 65,13; quanto al **Bene N° 3 il Garage** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, al Fg. 43, Part. 688, Sub. 7, Categoria C6, Classe 3, Consistenza 11 mq, Superficie cat. Totale : 13 mq, piano T, Rendita € 63,63 ; quanto al **Bene N° 4 il Garage** Ubicato A Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, al Fg. 43, Part. 688, Sub. 8, Categoria C6, Classe 3, Consistenza 11 mq, Superficie cat.Totale: 13 mq, piano T, Rendita € 63,63.

Il CTU rileva che NON sussiste corrispondenza catastale, per avere riscontrato difformità in alcune dimensioni degli immobili come meglio precisato nella situazione urbanistica e edilizia.

Provenienza :

i beni oggetto di procedura sono pervenuti all'esecutato quanto ad ½ per successione di Regoli Gasperino apertasi in data 28.9.1973 regolamentata da testamento olografo pubblicato dal notaio Francesco Andolfi in data 6.12.1973 Rep 648, registrata presso Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI) in data 17.12.1973 al Reg.n. 26 al Vol. n. 173, e trascritta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di PISA Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Pisa in data 12.10.1974 al Registro particolare 7382 (inizialmente gravato da usufrutto a favore del coniuge del de cuius Stefanini Elide poi deceduta il 13.8.2004) ;

quanto ad ½ per atto di compravendita, acquistato quale bene personale escluso espressamente dalla comunione legale dal coniuge Iori Luana (cf: RIOLNU47S66H980I) intervenuto all'atto ai rogiti del

Notaio Sabrina Casarosa in data 24.6.2009 (rep.19393 raccolta 7306) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI) il 3.7.2009 a Reg. n. 1831 serie 1t, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di PISA Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8.7.2009 al numero 8077 particolare .

Situazione urbanistico e edilizia :

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobile n° 1,2,3 e 4 oggetto della presente è stato edificato in epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Per la costruzione dell'immobile di cui fanno parte i **BENI nn°1 e 2** sono state rilasciate e/o depositate: in data 15/06/1966 Licenza Edilizia e Pratica Edilizia n°91/66 per la costruzione di ripostiglio; in data 21/02/1968 Licenza Edilizia e Pratica Edilizia n°47/68 per la trasformazione da ripostiglio a locale per la lavorazione del ferro con rilascio di Agibilità n°76/68 del 21/12/1968; in data 12/02/1991, Pratica Edilizia n°30/91, Art. 26 Legge 47/85 per modifiche interne; in data 6/11/1989 Autorizzazione e Pratica Edilizia n°165/89 per rifacimento recinzione; in data 28/08/1991 Concessione Edilizia n°1812, Pratica Edilizia n°113/91, per ristrutturazione e variazione d'uso in ufficio di edificio esistente ex laboratorio artigiano; in data 31/05/2021 Protocollo n°10754, Pratica Edilizia n°125/2021, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per cambio di destinazione con opere da Ufficio a Civile Abitazione con Integrazione del 23/08/2021 Protocollo n°15893, Comunicazione Fine Lavori del 10/09/2021 Protocollo n°16882 ed Attestazione Asseverata di Agibilità del 14/10/2021 Protocollo n°19222. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati con la S.C.I.A. del 31/05/2021 per aver riscontrato delle differenze in alcune dimensioni dell'immobile.

Per quanto sopra si dovrà quindi procedere alla regolarizzazione di dette difformità previa presentazione di Accertamento di conformità e successivo aggiornamento della planimetria catastale con un costo stimato di circa € 3.000,00 incluse spese tecniche.

Non sono state consegnate, anche se richieste, al CTU le certificazioni degli impianti presenti nell'immobile ma, allegate all'Attestazione Asseverata di Agibilità depositata il 14/10/2021 Prot. n°19222, Prat. n°2269/2021, sono state reperite la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte n°134 del 30/09/2021 dell'impianto idrico, termico, gas, climatizzazione rilasciata da TERMOSANITARIA TURINI di Turini Claudio S.a.s con sede in Castelfranco di Sotto (PI) Via Prov. Francesca Nord 110 e Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte del 7/09/2021 dell'impianto elettrico a civile abitazione rilasciato da ELETTRROBERNI di Berni Libero con sede in Santa Maria a Monte (PI) Via Provinciale Francesca 124/D.

Per la costruzione dell'immobile di cui fanno parte i **BENI nn°3 e 4** sono state rilasciate e/o depositate: in data 9/03/1990 Concessione Edilizia in Sanatoria n°126, Pratica Edilizia n°830/1986 per garage in lamiera MOD. A (1766); in data 19/05/2000 Protocollo n°10039, Pratica Edilizia n°134/2000, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di demolizione con fedele ricostruzione di locale ad uso garage senza alterare la superficie e la volumetria esistente. Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati con la D.I.A. del 19/05/2000 per aver riscontrato delle differenze in alcune dimensioni dell'immobile.

Per quanto sopra si dovrà quindi procedere alla regolarizzazione di dette difformità previa presentazione di Accertamento di conformità con successivo aggiornamento della planimetria

catastale con un costo stimato di circa € 2.000,00 incluse spese tecniche. Non è stata consegnata al CTU, anche se richiesta, la certificazione dell'impianto presente nell'immobile.

Parti Comuni: Gli immobili oggetto del LOTTO UNICO non risultano avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno del resede comune agli stessi.

Servitù, censi, livelli, usi civici: negli immobili oggetto del LOTTO UNICO non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici a meno di quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Vincoli od oneri condominiali : Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Caratteristiche costruttive: Il fabbricato di un piano fuori terra di cui fanno parte il BENE n°1 ed il BENE n°2 risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solaio di copertura latero/cemento e copertura parte in lastre di cemento-amianto (eternit) e parte in bitume. Il BENE n°1 risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a pannelli radianti con caldaia murale alimentata a gas metano che produce anche acqua calda sanitaria. I BENI n°2, n°3 e n°4 risultano dotati solo di impianto elettrico.

Stato conservativo: Gli immobili in oggetto alla data del sopralluogo del CTU 7.5.2024, risultavano in normali condizioni d'uso e di manutenzione ma in relazione al Bene N° 1 appartamento Ubicato a Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, è stato riscontrato che il manto di copertura dell'immobile è in cemento/amianto (eternit).

Occupazione: alla data della relazione di ricognizione del Custode (IVG) ultima versata in atti, i beni risultano tutti occupati dall'esecutato con la propria moglie senza che sia indicato un titolo.

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, così come in relazione alla necessità di sostituire la porzione di copertura in cemento/amianto (eternit) relativamente al Bene N° 1 l' appartamento Ubicato a Castelfranco Di Sotto (Pi) - Via Dei Mille N. 17, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti da tale difformità così come tutte le spese inerenti all'adeguamento della porzione di copertura alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e alla porzione di copertura in cemento/amianto (eternit) consistente nella difformità dei medesimi rispetto alle norme in materia di sicurezza.

Disciplina della VENDITA SENZA INCANTO con MODALITÀ ASINCRONA

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.

1) OFFERENTI

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 **24 settembre 2026**.

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.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti indicati: offerente o procuratore legale.

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.

2) DEPOSITO DELLE OFFERTA

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, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 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., quale gestore della vendita telematica, tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa,

Piazza della Repubblica, 5 Pisa, al quale si potrà chiedere appuntamento dal seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - tel. 050513511.

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 N.220-2023 R.E.Tribunale di Pisa*”, all'IBAN di seguito indicato.

Detto importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 220/2023 RGE, LOTTO UNICO versamento Cauzione**" dovrà essere effettuato alle seguenti coordinate: **IT 11 C 06230 71160 000057866496** 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 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 di seguito indicato calo@certiposta.net.

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.

Si fa presente che il **gestore** della vendita telematica è la società **Edicom Finance s.r.l.** ed il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito **www.garavirtuale.it**.

3) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 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, 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 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 non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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);

i) l'importo versato a titolo di Cauzione, in misura pari o superiore al dieci per cento (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);

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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

4) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c. copia del bonifico attestante il versamento della Cauzione;
- d. 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);
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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 sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- h. 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;
- i. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno.
- j. 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.

5) INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Saranno considerate 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 e dai documenti richiamati.

6) VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento presso lo studio designato dal professionista Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI) Piazza del Popolo 5 – 56029.

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 indicati nell'avviso di vendita.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il 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 proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista Delegato precisa che 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, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputasse 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 (unitamente al verbale di vendita), 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.

In caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). 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, l'immobile sarà assegnato 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, l'immobile sarà assegnato all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicato al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.; sarà considerata 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. 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.

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 già indicata** nell'ambito di un **lasso temporale di cinque giorni**, con scadenza fissata **alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello di apertura della 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) 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.

7) REGIME DELLE VENDITE ESECUTIVE

Si rende noto agli offerenti che:

- a. 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;
- b. 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.
- c. 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;
- d. 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);
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- h. 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;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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;
- l. 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;
- m. 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.

8) SALDO PREZZO

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

- 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); oppure
- b) consegna al professionista Delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al “*Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n.220/2023 RGE*”.

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 secondo la normativa all'epoca vigente; 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 congruaggio, 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 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., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del Tribunale. 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 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.

9) CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 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 fissata per la 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) 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 ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

11) COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo calo@certiposta.net la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

II Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti che

l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA**", 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.220 anno 2023**), e compilando i campi richiesti. Le visite saranno rese note ed effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato **Custode giudiziario** dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie Srl**, con sede in Pisa, via del Brennero 81, telefono 050/554790, e-mail ivgpisa@astagiudiziaria.com, sito www.pisa.astagiudiziaria.com che curerà che la disamina dei beni in vendita si svolga con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Si rammenta che la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati a cui si rimanda espressamente per quanto qui non riportato, nonché l'accettazione incondizionata di quanto convenuto nel presente avviso; per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Santa Croce sull'Arno, 27.5.2026

Il Prof. Delegato avv. Monica Calò